UNIVERSITE DE RENNES - FACULTÉ DE DROIT

L'INDEMNITÉ POUR AMÉLIORATIONS CULTURALES EN BRETAGNE

"Renables" et "Etats de ferme" comparés à la loi du 15 juillet 1942"

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue devant la Faculté de Droit de Rennes
le 21 Décembre 1943, à 15 heures

PAR

Yves HERVÉ du PENHOAT
Avocat au barreau de Morlaix

JURY :

Président : M. Ed. de SAINT SAUVEUR, Professeur Doyen honoraire
Suffragants : M. R. HOUIN, Agrégé
M. H. DENIS, Agrégé

MORLAIX
IMPRIMERIE NOUVELLE, 18, RUE DE PARIS
1943

ERRATA

Page 14, 9e ligne : au lieu de « la solution adoptée par le possesseur de bonne foi ou celle prévue par le possesseur de mauvaise foi », lire : « *la solution adoptée pour le possesseur de bonne foi ou celle prévue pour le possesseur de mauvaise foi* ».

Page 18, § 2, 4e ligne : au lieu de « porter le rendement maximum », lire : « *porter le rendement au maximum* ».

Page 22, 2e ligne : au lieu de « par le paiement élevé », lire : « *par un paiement élevé* ».

Page 31, 11e ligne : au lieu de « Il est tenu compte », lire : « *il en est tenu compte* ».

Page 36, dernier alinéa, 2e ligne : au lieu de « cet élément au compte », lire : « *cet élément du compte* ».

Page 37, 14e ligne : au lieu de « au besoin d'un sur-expert », lire : « *au besoin à un sur-expert* ».

Page 38, 6e ligne du 3e alinéa : au lieu de « car ils renvoient », lire : « *car elles renvoient* ».

Page 40, 17e ligne : au lieu de « règler les revenants-bons », lire : « *règler des revenants-bons* ».

Page 43, 2e alinéa, 2e ligne : au lieu de « comme mode de l'attribution », lire : « *comme mode d'attribution* ».

Page 47, 3e ligne : au lieu de « les régions du Nord », lire : « *les régions du Nord de la Bretagne* ».

2e §, 4e ligne : au lieu de « par les augmentations », lire : « *par des augmentations* ».

Page 65, 3e §, 3e ligne : au lieu de « cette existence légale », lire : « *cette exigence légale* ».

L'indemnité
pour
améliorations culturales
en Bretagne

La Faculté n'entend donner aucune approbation, ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITE DE RENNES - FACULTÉ DE DROIT

L'INDEMNITÉ POUR AMÉLIORATIONS CULTURALES EN BRETAGNE

"Renables" et "Etats de ferme" comparés à la loi du 15 juillet 1942"

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue devant la Faculté de Droit de Rennes

le 21 Décembre 1943, à 15 heures

PAR

Yves HERVÉ du PENHOAT

Avocat au barreau de Morlaix

JURY :

Président : M. Ed. de SAINT SAUVEUR, Professeur

Suffragants : M. R. HOUIN, Agrégé

M. H. DENIS, Agrégé

MORLAIX

IMPRIMERIE NOUVELLE, 18, RUE DE PARIS

1943

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

INTRODUCTION

L'attribution au fermier sortant d'une indemnité de plus-value pour les améliorations qu'il réalise dans sa ferme pendant le cours de son bail, vient d'être instituée en France par la loi du 15 Juillet 1942. La réforme, pour laquelle les milieux agricoles combattaient depuis longtemps, est opérée par une modification du Code Civil, par un remaniement des articles 1775 et 1776. Les textes sont brefs, mais un important rapport au Chef de l'Etat en précise les données.

La question de la plus-value suscite donc un intérêt actuel dans toute la France ; la pratique va en effet s'emparer de cette notion que le Parlement étudia à plusieurs reprises sans résultat positif et que la jurisprudence ne pouvait accueillir faute de textes. Mais au moment où grâce à des pouvoirs plus larges, le législateur peut cette fois réaliser la réforme étudiée, les milieux agricoles et juridiques français peuvent à juste titre se demander ce qu'elle apportera comme résultats.

Pour répondre à ce problème, l'étude de l'évolution antérieure à la loi de 1942 est sans doute précieuse, mais elle ne permet guère que des conjectures. La comparaison avec ce qui a déjà été réalisé ailleurs et avec les résultats ainsi obtenus, permet bien plus d'apprécier la valeur de la loi nouvelle. Ces précédents utiles se trouvent, bien entendu, dans le droit comparé (Angleterre, Belgique...), mais aussi dans les coutumes locales ou régionales françaises. C'est ainsi que dans le Nord de la France et en Bretagne, se rencontrent des usages, nés de conventions répétées et généralisées, qui ont apporté dans ces régions des solutions à la question des améliorations effectuées par le fermier sur la propriété de son bailleur.

Les usages bretons ne comportant à proprement parler que des solutions relatives aux améliorations culturales, il a paru superflu de traiter ici de la question des impenses. Une telle division du sujet est d'ailleurs permise par la distinction bien nette que fait la loi de 1942 entre les deux catégories d'améliorations (1).

(1) V. *infra* la distinction entre ces deux sortes d'améliorations : p. 11 et s.

La réforme en ce qui concerne les améliorations dites « de bonne culture » suscite plus d'intérêt que celle concernant les améliorations réunies sous le qualificatif « d'impenses ». Pour celles-ci, en effet, la solution légale récemment adoptée n'est autre que celle qui était pratiquement d'un usage courant autrefois, à savoir la nécessité d'un accord préalable entre le bailleur et le fermier (accord grâce auquel le fermier évitait de se voir appliquer les textes concernant la situation du possesseur ayant fait des constructions sur le terrain d'autrui.

A côté du droit commun français, longtemps stationnaire et à peu près inexistant en la matière des améliorations culturales, à côté de la réforme instaurée par la loi du 15 Juillet 1942, il existe dans deux régions bretonnes des usages anciens, élaborés au cours de quelque trois siècles. L'analyse de ce droit nouveau et de ces coutumes locales évoluées permettra une utile et intéressante comparaison. La coexistence dans une même région de prescriptions générales et locales, certainement dissemblables, posera un certain nombre de problèmes qu'il faudra résoudre en se fondant sur leurs caractères juridiques et sur les principes généraux du droit.

TITRE PREMIER

Droit commun français

Avant toute étude générale ou locale sur les améliorations culturales, il importe de préciser autant que cela est possible, le caractère de la plus-value qui en résulte.

Bien entendu, l'amélioration culturale ne se définit pas juridiquement ; elle est le résultat des travaux du cultivateur, de l'emploi par lui de certains apports fertilisants ou même seulement d'une technique efficace. D'une façon générale apparaissent comme principales améliorations :

1° Les défrichements qui transforment les terrains incultes ou utilisables seulement comme producteurs naturels de litières, bois, taillis..., en terres labourables qui s'amenderont peu à peu par les labours et les engrais.

2° Les apports d'engrais (engrais chimiques, organiques, marins et fumiers) ou d'éléments fertilisants (sables calcaires ou autres amendements complétant la composition du sol).

3° La mise au point d'un assolement favorable qui assurera la répartition adéquate des diverses catégories de cultures. Un fermier améliorera son exploitation s'il ramène à une proportion normale la mise en culture de ses terres qui se trouvaient auparavant dotées de cultures appauvrissantes trop nombreuses. Dans le même ordre d'idées, est aussi une amélioration le fait de raréfier les coupes de bois taillis, et de laisser ainsi une plus grande abondance de bois âgés sur les terres.

4° Réalisation de prairies artificielles par un drainage approprié (opération qui peut se faire par le seul travail du fermier et sans le moindre caractère se rapportant aux impenses).

5° Méthodes nouvelles de culture, procédés techniques nouveaux, utilisation de machines agricoles perfectionnées...

Toutes ces améliorations culturales (et l'énumération ci-dessus n'a pas la prétention d'être complète), n'ont pas le caractère d'impenses. Elles ne sont pas des modifications immobilières ayant nécessité des apports de matériaux ou de main-d'œuvre et un

l'attachement réel et durable avec le sol (Plantations) ou les bâtiments (Constructions). La distinction entre ces types d'améliorations peut, malgré tout, apparaître délicate lorsque l'on est en présence de cas limites (1).

Les améliorations culturales se distinguent-elles des obligations normales du « bon père de famille et soigneux cultivateur ? » Tant que la loi ne les a prises en considération, la jurisprudence pouvait faire l'assimilation et refuser l'indemnité en disant qu'il y avait seulement exploitation normale. Maintenant que le principe d'une rémunération est admis, il faut préciser l'existence des améliorations et leur valeur, et il va de soi que ces opérations ne se feront que par la comparaison de l'état des lieux à l'entrée et à la sortie de la ferme. Si, pour les locations urbaines, il peut en effet être admis que le locataire rendra les lieux en l'état ; pour les baux à ferme, il faut tenir compte du fait que la terre évolue continuellement suivant les efforts qui sont faits pour elle et suivant les apports qui lui sont faits. Exiger la restitution des lieux en l'état primitif est vouloir décourager tous les efforts et introduire partout la routine.

Malheureusement, si les améliorations sont d'une constatation technique stable, la plus-value, fixée en argent, se trouve soumise aux variations de la valeur de la monnaie. Il y aura donc à prévoir le trouble résultant de ces fluctuations et à éviter ses répercussions en faveur de l'une ou de l'autre des parties intéressées.

(1) On verra en effet par la suite quelques exemples de ces cas limite. C'est ainsi qu'un simple travail de drainage n'est qu'une amélioration de bonne culture, alors que la création d'une vanne assurant la répartition des eaux pour être considérée comme « impenses », parce qu'elle aura nécessité un apport de main-d'œuvre et de matériaux étrangers à la ferme.

CHAPITRE PREMIER

Jurisprudence

C'est seulement à partir de la seconde moitié du dix-neuvième siècle que la question de l'indemnité de plus-value a préoccupé les milieux agricoles et juridiques français. Auparavant, en effet, le problème ne pouvait présenter la même acuité. Tout d'abord, la situation des fermiers et des propriétaires était d'une stabilité bien plus grande. Rares étaient les changements des exploitants et surtout il n'y avait que de très faibles fluctuations dans les prix et les valeurs. Par ailleurs, au point de vue agricole, il n'y avait pas eu ces progrès rapides qui se sont réalisés depuis cent ans environ. Pas d'engrais industriels, pas d'amendements exceptionnels, le fermier utilisait sur sa ferme les seuls éléments fertilisants qui s'y élaboraient et il achetait rarement en dehors.

Au moment où, par suite du changement de technique agricole, les fermiers exposèrent des frais importants pour améliorer le rendement de leur exploitation, des conflits devaient naître avec leurs propriétaires en fin de bail. Le Code Civil étant resté muet sur ce sujet, la jurisprudence dut fonder ses décisions sur des notion voisines, sur des textes susceptibles d'extension.

Deux opinions avaient été émises sous l'ancien droit par les juristes Domat et Pothier ; le premier admettait que le fermier devait être indemnisé de ses travaux et dépenses, le second lui refusait ce droit, lui permettant tout au plus d'enlever les améliorations si la chose se pouvait faire, sans dommages. C'était l'avis de Pothier que suivaient les juridictions lorsque la question se présentait.

A défaut de textes précis, les motifs des jugements pouvaient s'appuyer sur diverses bases. Souvent les accords des parties insérées dans les clauses des baux étaient d'un précieux concours. Dans certaines régions on pouvait également tenir compte des usages locaux qu'il restait alors à interpréter. Au-dessus de ces considérations particulières, on avait l'appoint des notions voisines admises par le Code ou le droit Prétorien.

Essayer d'étendre l'article 1778 relatif au maintien sur la ferme des pailles et engrais ? Cela fut essayé mais vite abandonné, car le but visé par cet article est bien différent de celui envisagé ici. Il y avait aussi l'article 555 qui concerne le sort des possesseurs de bonne et de mauvaise foi en conflit avec leur propriétaire, voulant faire jouer l'accession à son profit. La situation du fermier qui a fait des améliorations s'apparente bien à celle d'un possesseur qui fait des dépenses sur la chose objet de sa possession. Mais appliquera-t-on la solution adoptée par le possesseur de bonne foi ou celle prévue par le possesseur de mauvaise foi ? Le fermier sait bien que son exploitation est à autrui ; il rentre donc dans la seconde catégorie des possesseurs, celle dont la situation est la moins favorable. Et cependant l'équité s'indigne d'une défaveur si peu méritée. Une seule notion juridique, adoptée par la jurisprudence depuis 1892 parut apporter aux fermiers la possibilité de voir leurs réclamations admises : c'est la notion de l'enrichissement sans cause. Le fermier qui construit ou améliore, enrichit son propriétaire qui ne le laisse pas profiter de ses peines et de ses dépenses. S'il n'existe aucune contre-partie correspondant à l'appauvrissement du fermier, il semblait normal de lui accorder l'action de *in rem verso* (1).

Par le jeu de ces principes et de ces textes, la jurisprudence avait donc la possibilité de solutions diverses ; malgré cela, elle suivit une orientation assez nette dans le sens du refus de l'indemnité et un arrêt récent de la Cour de Cassation en consacre le terme final.

Le nombre assez réduit des décisions sur la question permet de se rendre compte assez rapidement de leur teneur respective.

La Cour de Douai, en 1877 (2), refuse l'indemnité au fermier qui avait marné ses terres ; les motifs de l'arrêt précisent qu'une telle activité de sa part n'était que tout à fait normale, conforme à l'usage du pays et à la destination des lieux exploités.

En 1902 (3), la même Cour avait à statuer dans les espèces suivantes : Un bail prévoyait que le fermier sortant avait droit aux fumures dont la valeur devait être remboursée par le fermier entrant. Les experts commis avaient évalué différemment la somme due au fermier entrant ; les uns attribuaient au fermier toute la plus-value acquise par le sol depuis qu'il avait été livré à la culture, l'autre la restreignait à la partie non utilisée des divers engrais incorporés au sol. Le tribunal de Lille et la Cour de Douai

(1) En ce qui concerne au contraire les impenses, une jurisprudence abondante appliquait uniformément aux espèces qui lui étaient soumises l'article 555 ; le fermier ayant fait des constructions était assimilé au possesseur de mauvaise foi.

(2) Douai, 31 août 1877. S. 1878. 2. 151.

(3) Douai, 10 décembre 1902. S. 1904. 2. 69.

suivirent ce dernier expert qui n'admettait pas l'accumulation en totalité dans le sol des engrais qui lui étaient incorporés. Le fermier, agissant dans le sens de son bail, ne saurait prétendre à une indemnité supérieure à la plus-value des derniers engrais apportés par lui et non utilisés en fin de jouissance ; lui accorder plus, serait outrepasser les règles du Code ainsi que les usages locaux et entraînerait une sorte d'expropriation de la terre... En tenant compte des usages et conventions, la Cour vient donner ici de justes limites à la réparation due aux fermiers.

En 1903, la Cour de Douai (1) se fondant sur l'article 1778, refuse l'attribution d'une indemnité importante demandée à raison des engrais incorporés au sol. L'arrêt précise que la loi et la convention ne permettent pas d'accorder une indemnité de plus-value pour meilleure fertilité, et il alloue uniquement aux demandeurs la valeur des engrais et des fumiers non utilisés qui se trouvent sur la ferme à l'expiration du bail et cela parce que le fermier ne les avait pas reçus à son entrée (2).

En 1907 et 1908, la Cour de Nimes, cette fois, puis la Chambre des Requêtes, refusent une indemnité fondée sur l'enrichissement sans cause. Il s'agissait, dans l'espèce jugée, d'un sous-fermier qui, par ses travaux, avait à peu près remis en état une exploitation que le fermier principal avait délaissée. Mais il arriva, étant donné l'existence d'une importante dette de fermage, que la demande ne pouvait réussir à l'encontre du bailleur, celui-ci ne s'étant en effet pas enrichi malgré les travaux utiles de remise en état. Cette circonstance de la cause rendit impossible l'application des principes de l'enrichissement sans cause (3).

La Cour de Douai en 1928 (4) accorde, au contraire, une indemnité de plus-value dans un cas où il y avait résiliation de bail, alors que les fermiers sortants avaient abondamment engraissé les terres. Après avoir fait une offre à leurs prédécesseurs, les fermiers entrants voulurent se rétracter, prétendant qu'aucune stipulation pour autrui ne résultait de leur contrat avec le propriétaire et que par suite ils ne réalisaient aucun enrichissement sans cause en prenant la terre dans l'état où ils la recevaient. La Cour décida alors que si les fermiers sortants n'auraient pu rien réclamer à leur propriétaire (à raison du contrat qui les liait), cela n'impliquait pas qu'ils ne puissent invoquer l'action de *in rem verso* à l'encontre des tiers. Or, il était bien certain que les nouveaux fermiers avaient profité des engrais abondants que leurs prédécesseurs avaient laissé en partant et que c'était bien là pour eux un profit dépassant les conditions ordinaires d'un bail.

(1) Douai, 20 mai 1903, S. 1904. 2. 70.
(2) Sur l'impossibilité d'étendre l'article 1778 à la question de la plus-value : V. thèse Me Croissant, Paris 1931.
(3) S. 1910. 1. 428. Note Naquet. D. 1912. 1. 217. Note Ripert.
(4) Semaine juridique 1929. n° 524.

C'était donc vers le refus de l'indemnité de plus-value que s'orientait la jurisprudence. Cependant, certains auteurs gardaient l'espoir de la voir admise par le jeu de l'enrichissement sans cause (1). Depuis, l'arrêt de la Chambre civile en date du 29 Mars 1939 (2), la question est absolument tranchée par un arrêt de principe affirmant l'impossibilité de suppléer aux textes n'ayant pas prévu l'indemnité de plus-value.

La Cour, dans les termes suivants, particulièrement nets, écarte l'action de *in rem verso* et l'application de l'article 555 (3) :

« Attendu que le droit accordé au propriétaire de retenir les plantations, constructions et ouvrages effectués par un tiers sur un fonds lui appartenant ou d'obliger ce tiers à les enlever, ne saurait être étendu aux améliorations qui ne constituent pas une chose nouvelle pouvant faire l'objet d'une accession au profit du propriétaire du sol ; que, d'autre part, l'action de *in rem verso* admise dans le cas où le patrimoine d'une personne se trouve enrichi sans cause légitime au détriment de celui d'une autre personne, ne peut trouver son application lorsque celui-ci a effectué les travaux dans son intérêt et à ses risques et périls. »

L'arrêt, statuant avec portée très générale, refuse à un contractant (qui pourra être locataire aussi bien que fermier) de lui allouer une indemnité pour les frais qu'il aura pu faire dans la chose d'autrui et écarte l'application de l'action de *in rem verso* du seul fait que les améliorations dépassant le cadre du contrat ont été exécutées en tenant compte des éléments de celui-ci et en particulier de sa durée. Une décision de cette importance laissait donc uniquement au législateur le soin de trancher en faveur de l'une ou de l'autre des intérêts en conflit.

(1) Voir thèse Me Croissant, déjà citée.

(2) Ch. Civ. 28 mars 1939. G. P. 1939. 1. 879.

(3) L'arrêt s'oppose de façon bien nette à l'application entre le bailleur et le fermier de la notion d'enrichissement sans cause. Cette notion pourrait-elle être invoquée par le fermier sortant vis-à-vis de l'entrant ? Dans l'état actuel du droit, ces deux exploitants sont juridiquement étrangers (à part quelques obligations précisées par l'art. 1778). Le fermier entrant et le propriétaire contractent en tenant compte de l'état de la ferme et, par suite, l'enrichissement que pourra réaliser le nouvel exploitant ne sera que très accessoire par rapport à celui réalisé par le propriétaire. Il semble donc que, sur ce terrain, le fermier sortant ne devait guère espérer voir la jurisprudence lui être plus favorable au cas où il choisirerait cette autre débiteur essentiel d'indemnité.

CHAPITRE II

Projets de loi [1]

La jurisprudence n'avait pu en dernière analyse suppléer aux textes qui avaient laissé de côté l'indemnité de plus-value, aussi le Parlement fut-il bientôt saisi de cette réforme. Il avait pour cela l'exemple de trois nations voisines : Portugal, Suisse et Angleterre qui avaient instauré au cours du 19e siècle des régimes ouvrant le droit à indemnité. L'expérience anglaise, qui avait nécessité plusieurs lois et la distinction de différentes catégories d'améliorations avait, malgré ces difficultés d'application, réalisé un progrès encourageant. Il y avait aussi l'exemple des coutumes belges et de celles pratiquées dans le Nord de la France et en Bretagne.

Divers projets de loi furent proposés au vote des assemblées ; ils ne devaient pas aboutir devant le Parlement, mais ils ont été de très utiles fondements pour la loi de 1942.

Pendant la Seconde République et le Second Empire apparaissent déjà des propositions de loi qui, tout en réclamant le droit à indemnité, diffèrent sur la façon de répartir la charge nouvelle à instituer. Sous la Troisième République, des propositions de loi se succèdent et leur sort est éphémère ; en effet, elles ne sont pas en général examinées et discutées par les Assemblées.

Au contraire, la proposition déposée le 21 janvier 1925 par M. Jean Jadé reçut un accueil bien plus favorable. La Commission de Législation civile en fut saisie et son rapport fut déposé en 1928 par M. Cautru. La Commission de l'Agriculture donna son approbation au texte à peine modifié du projet, dont les traits essentiels étaient les suivants :

Après avoir posé le principe du droit à indemnité, le projet fait une distinction entre les améliorations foncières et les améliorations culturales. Cette importante distinction, qui se retrouve dans la loi de juillet 1942, semble s'imposer dans tout système d'indemnisation.

(1) Voir thèse de Me Croissant. très complète sur la question. (V. Bibliographie).

Les améliorations foncières sont des aménagements à perpétuelle demeure, distincts du sol et ayant pour but d'accroître les facilités d'exploitatoin ou le rendement de la ferme ; sont au contraire des améliorations seulement culturales, celles qui ont pour objet l'accroissement du rendement et de la fertilité du sol ; elles résultent le plus souvent de l'apport de principes fertilisants ou de travaux d'amendements. Le projet Jadé exigeait l'autorisation du propriétaire pour l'exécution des améliorations foncières. Elles soulèvent, en effet, par leur ampleur possible, de très importants problèmes. La plus-value sera-t-elle estimée d'après l'augmentation de la valeur vénale ? Quelle sera cette valeur vénale au milieu des fluctuations économiques ? Un étroit accord entre le propriétaire et le fermier sera toujours nécessaire.

Le projet prévoit au contraire que les améliorations culturales seront réalisées librement par le fermier ; le propriétaire ne saurait moralement les désapprouver, étant donné qu'elles ne sont que le désir de porter le rendement maximum. Son immeuble accroîtra de valeur et se louera et se vendra par la suite à des prix plus élevés. Mais l'application pratique de cette notion si équitable apparaît délicate. Sur qui faire retomber la charge du remboursement ? Sur le propriétaire ? Sur le fermier entrant ? Le projet, dans son article 5, estime que le débiteur principal doit être le nouvel exploitant, le propriétaire ne devant seulement que lui suppléer en cas de manquement à cette obligation. Une autre question délicate est la fixation de l'indemnité ; bien entendu on aura pour base les états des lieux à l'entrée et à la sortie.

Mais cette plus-value pour laquelle on devra se référer à l'avis des experts qualifiés, le projet veut la fixer dans les limites d'équité. Aussi, aura-t-elle pour maximum le montant des dépenses effectivement faites et avec déduction des profits retirés. Pour ce qui est des engrais, composés et amendements, l'indemnité ne peut dépasser la valeur restant en terre et non épuisée par la culture au jour de la cessation de la jouissance.

Voilà les grandes lignes de ce projet qui fut sur le point de se voir conférer autorité de loi. La discussion de sa valeur a perdu actuellement son intérêt en raison de l'existence de la loi nouvelle du 15 Juillet 1942, qui présente d'ailleurs de sérieuses divergences avec le projet Jadé.

CHAPITRE III

La loi du 15 juillet 1942 (1)

Aux raisons théoriques et pratiques qui faisaient préconiser l'attribution d'une indemnité de plus-value, vint s'ajouter du fait de la guerre de 1939, une circonstance nouvelle, la nécessité pour le pays de s'assurer une production agricole maximum. De plus, le législateur se trouva dans une situation qui lui permettait de réaliser promptement ce qui, dans l'ancien système législatif, eut demandé peut-être de longs atermoiements.

C'est ainsi que l'article 1776 du Code Civil fut vidé de son contenu au profit de 1775 et qu'il servit de cadre au texte nouveau, divisé lui-même en trois sous-articles dont la teneur est la suivante :

« Art. 1776 ». — A l'expiration du bail, le bailleur doit, si aucune contre-partie ne résulte au profit du preneur des stipulations du bail :

1° Payer au fermier une somme égale à la moitié de celle dont chaque fonds a augmenté de valeur par suite des améliorations apportées par la bonne culture de celui-ci, à condition que cette augmentation soit de plus du quart et qu'un état des lieux ait été établi au plus tard dans les trois mois de l'entrée en jouissance (2).

2° Indemniser le fermier des impenses nécessaires ou utiles faites à sa connaissance et sans opposition de sa part pour les plantations, constructions ou ouvrages ; à cet effet, il aura le choix ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, ou de rembourser, compte tenu du profit retiré par le fermier, le montant des dépenses effectuées et de la valeur de la main-d'œuvre non comprise dans ces dépenses.

Toute convention contraire est nulle.

(1) Commentaires du Professeur Esmein, G. P. des 3. 6. 10 novembre 1942. Commentaires de M. H. Baudin, *Semaine Juridique* du 13 septembre 1942. Doctrine, p. 280.

(2) La loi du 4 septembre 1943 prévoit, dans un paragraphe nouveau inséré à la suite de ce premier alinéa, une indemnisation réduite en l'absence d'état des lieux (V. *infra*, p. 25).

Pour le paiement des indemnités ci-dessus expliquées, les juges pourront, nonobstant les dispositions de l'article 1244, accorder au bailleur des délais dépassant un an.

Article II. — Il est inséré entre les articles 3 et 4 de l'article 4 de la loi du 12 Juillet 1905 concernant la compétence des juges de paix, modifiée par la loi du 1er Janvier 1926, les décrets des 5 Novembre 1926 et 28 Mars 1934, un nouvel alinéa ainsi conçu :

« des indemnités réclamées par le fermier dans les cas prévus par l'article 1776 du Code Civil. »

Article III. — Les dispositions de l'article 1776, à l'exception de l'avant-dernier alinéa, sont applicables aux baux en cours, pour les améliorations postérieures à la présente loi.

Si aucun état des lieux n'a été dressé à la date de la publication de la présente loi, le preneur aura un délai de 6 mois pour y faire procéder (1).

La réforme se présente donc de façon assez sommaire, mais un important rapport adressé au Chef de l'Etat, y apporte des développements intéressants.

Le rapport précise tout d'abord la situation présente défavorable aux fermiers qui, tenus pour responsables des détériorations en raison de leur titre de locataires, ne bénéficient pas des améliorations qu'ils réalisent et peuvent seulement se voir appliquer les textes (qui leur sont hostiles), relatifs au possesseur de bonne foi. Quant aux améliorations ne consistant pas en impenses, mais seulement en apport de travail et de fumures ayant pour but de fertiliser la terre, elles ne peuvent en aucune façon leur être dues. Voulant ramener l'équité dans ces rapports de bailleur à exploitant, le rapport signale qu'il est du plus grand intérêt national de favoriser ces derniers, sur qui repose la lourde charge de ravitailler le pays.

Comme le projet de 1928, la loi distingue entre les améliorations dites « de bonne culture » et celles comprenant plantations, constructions et ouvrages, rangées sous la qualification d'impenses nécessaires ou utiles (2). En outre, elle prescrit un certain nombre de mesures concernant l'application de la réforme.

(1) Délai qui sera prolongé de trois mois par une loi du 9 février 1943 ainsi conçue :

Article premier : le délai de 6 mois pour dresser un état des lieux prévu par l'alinéa 2 de l'art. 3 de la loi du 15 juillet 1942, instituant en faveur du fermier l'indemnité de plus-value, est prorogé d'une durée de 3 mois. (J. O. du 27 février 1943.) (G. P. du 12 mars 1943.)

(2) Ces dernières étant laissées de côté dans cet ouvrage qui en exclut l'étude.

SECTION I
AMÉLIORATIONS DE BONNE CULTURE

C'était dans ce domaine qu'il y avait le plus à faire au profit des fermiers. En effet, ces améliorations de bonne culture qui consistent généralement en fumures, amendements, travaux de défrichement, ne donnaient lieu à l'attribution d'aucune indemnité.

Quelles qu'aient été ses peines et dépenses, le fermier semblait, aux yeux du droit, avoir toujours agi comme un bon père de famille ayant accompli au mieux les conditions de son bail, mais ne devant pour cela recevoir récompense. Au contraire, en ce qui concerne les impenses, il y avait souvent possibilité d'accord avec le bailleur et, à défaut, l'article 555 permettait tout de même au fermier d'obtenir quelque chose, malgré l'infériorité juridique dans laquelle il se trouvait. Désormais, il recevra la juste récompense qu'il a méritée, mais la loi apporte des limites dans ses droits qui seront seulement égaux à la moitié de la plus-value réalisée, à condition que celle-ci représente plus du quart de la valeur du fonds.

A la base de cette attribution d'indemnité et indispensable pour en évaluer le montant, un état des lieux est prescrit par la loi et doit être dressé dans les trois premiers mois de l'entrée en jouissance (1). A qui sera confiée l'élaboration de cet état des lieux dont la nécessité s'impose ? Ce sera en général un procès-verbal d'expert, peut-être un constat d'huissier. En tous cas, il sera fait vraisemblablement à la diligence du fermier pour qui il présente un intérêt majeur. La présence du propriétaire ou d'un représentant donnera à cet acte important un caractère contradictoire absolument indispensable pour lui conférer une autorité réelle au moment où il devra en être fait état.

Une fois l'état des lieux dressé, le fermier pourra améliorer ses terres sans avoir à avertir son propriétaire, mais il ne recevra que la moitié de la plus-value qu'il aura ainsi conférée aux biens. Cette limitation a soulevé bien des critiques et les raisons qui l'on fait admettre ne paraissent pas en effet la justifier suffisamment. Le principal but de cette limitation semble être

(1) En dehors de l'indemnisation de la plus-value, et comme accessoire à celle-ci, la loi du 4 septembre 1943, par l'adjonction d'un paragraphe nouveau à l'article 1776, assure la rémunération des impenses au cas où il a été dressé un état des lieux. On verra (V. *infra* p. 25) comment concilier ces textes opposés. La base de l'indemnité de plus-value est toujours l'état des lieux ; quelques impenses (mot étant pris ici dans le sens étroit de dépenses) seront seulement remboursées à défaut d'une plus-value impossible à constater.

d'éviter que le propriétaire ne se voie trop lourdement chargé par le paiement élevé qui le mette en situation pécuniaire difficile, s'il désire changer les fermiers installés dans les lieux. Une autre raison plus sérieuse comme fondement, mais ne justifiant pas l'importante proportion adoptée, consiste en ce qu'à côté du travail du fermier, la plus-value dépend d'éléments qui se rattachent au sol lui-même ; ce sont des circonstances climatiques, géologiques... Cette influence réelle, mais difficile à évaluer, semble en tout état de cause se limiter à une fraction très modeste de la plus-value. L'attribution gratuite au bailleur de la moitié de la plus-value acquise par son bien, ne se justifie donc pas. Par ailleurs, la loi n'hésite pas à requérir de ce même bailleur la totalité du paiement des impenses. Il est vrai que cette fois le bailleur aura approuvé au moins tacitement les dépenses exposées par son fermier et ne se trouvera pas pris au dépourvu.

Une autre prescription légale, au moins aussi discutable que la précédente, exige, pour qu'il y ait attribution d'indemnité au fermier, que le fonds amélioré ait reçu une augmentation de valeur de plus du quart. Or, une telle augmentation, souvent difficile à atteindre, découragera l'exploitant qui craindra de ne pouvoir la réaliser et de se voir ainsi privé de la récompense de ses efforts. Par ailleurs, il n'est point de raison d'attribuer au bailleur des plus-values qui, pour n'atteindre pas le quart, pourront cependant être d'une très réelle importance. Il y a aussi, dans cette exigence légale, une source de difficultés : l'augmentation du quart se compte, non pour l'ensemble de l'exploitation auquel cas elle ne serait jamais atteinte, mais pour chaque fonds. Que sera ce « fonds » ? la parcelle cadastrale ? ou seulement la portion de terre occupée par une même culture ? Ce seront là des cas d'espèces et le juge sera parfois en présence de situations bien confuses.

La fixation de la plus-value soulèvera des opérations et expertises délicates ; la loi nouvelle laissera aux techniciens une entière liberté d'appréciation. Mais, sur ce terrain, une question juridique assez spéciale est soulevée par la présence dans le rapport au Chef de l'Etat d'une prescription complémentaire que la loi n'avait pas prévue. Le rapport précise, en effet, que « s'il s'agit d'engrais, composts, amendements culturaux, l'indemnité ne pourra dépasser la valeur restant en terre et non épuisée par la culture au jour de la cessation du bail » (1). Quelle valeur donner aux termes d'un rapport exposant une loi à la signature du Chef

(1) C'est d'ailleurs à une solution à peu près identique que s'arrête la loi du 4 septembre 1943 lorsqu'elle prévoit une indemnisation pour les engrais restés dans le sol et non encore épuisés par les cultures (Voir *infra* p. 25).

de l'État ? C'est la question que pose M. le Professeur Esmein dans son commentaire de la loi (1). Au point de vue pratique, le plafond ainsi établi ne paraît pas devoir être dépassé par les experts qui auront à fixer le chiffre total de l'indemnité à allouer.

SECTION II

MESURES CONCERNANT L'APPLICATION

L'importance pratique de la loi et son caractère d'équité ont incité le législateur à en assurer au plus vite l'application généralisée. Aussi est-il précisé immédiatement après les textes établissant la situation légale nouvelle : « Toute convention contraire est nulle ». Le rapport au Chef de l'Etat montre bien qu'il est question par là d'empêcher l'existence de clauses de style par lesquelles il serait stipulé que le prix du bail tient compte des améliorations que le preneur effectuera en cours de jouissance. C'est au juge qu'est donnée la charge d'apprécier si le bail, par ses avantages pour le preneur, tient compte des améliorations prévues au moment où il est établi. La portée de l'interdiction des clauses contraires entraîne pour conséquence la prohibition des clauses diminuant les avantages nouveaux des fermiers. Par contre, des avantages plus étendus accordés au fermier paraissent devoir être agréés par le législateur qui semble avoir édicté un minimum tout au moins, quand il réduit le remboursement à la moitié de l'amélioration pour bonne culture.

Outre cette prescription d'importance, il reste encore, dans la suite de l'article 1776 nouveau, certaines mesures ayant pour but d'assurer le mieux possible la réussite de la réforme.

C'est ainsi que pour toutes les indemnités dont le versement a été ordonné par la loi, il est prévu l'octroi de délais de paiement. Ces délais, accordés au bailleur en considération de l'importance assez grande peut-être des sommes à verser, peuvent, par exception à l'article 1244, dépasser la durée de un an et sont consentis par les tribunaux, saisis de la demande.

Dans son article 11, la loi du 15 Juillet 1942 fixait la compétence pour les litiges que son texte devait susciter : elle les rattachait à tous ceux qui étaient déjà confiés au juge de paix. La raison de cette attribution de compétence était le souci de favoriser une conciliation aussi fréquente que possible de ces affaires ; d'éviter aussi qu'elle n'entraîne des frais importants aux parties

(1) Voir référence, p. 19.

en cause. La loi du 4 Septembre 1943 (loi numéro 504 sur la nouvelle procédure en matière de baux à ferme) vient modifier complètement, sur ce point particulier, les dispositions de la loi du 15 Juillet 1942.

Ce seront en effet, désormais, des commissions paritaires cantonales ou d'arrondissement (selon l'importance du fermage), qui auront à statuer sur ces questions d'indemnité de plus-value. Sans faire l'étude de cette loi, sans vouloir faire des prévisions sur ses avantages ou ses inconvénients, il peut paraître, en cette matière spéciale des améliorations culturales, que les commissions paritaires pourront se montrer, par leur connaissance de la technique agricole, assez bien placées pour statuer.

Pour assurer l'efficacité immédiate de la loi, il fallait enfin la rendre applicable aux baux en cours. C'est ce que réalise l'article 3 du texte nouveau. Bien entendu, cette mesure va entraîner une perturbation dans les droits acquis des parties contractantes ; mais les nécessités de l'heure justifient cette violation et exigent une évolution immédiate. Toutefois, il est prescrit que les conventions antérieures et contraires à la présente loi prévaudront contre elle. Il ne s'agit donc que d'une extension dans les baux qui n'avaient rien prévu et pour les améliorations postérieures à la loi. Pour que la constatation régulière de la plus-value soit assurée, l'état des lieux doit être établi dans les neuf mois suivant la publication de la loi (1).

(1) Voir note 3, p. 20.

CHAPITRE IV

Loi du 4 Septembre 1943 (1)

La loi du 15 Juillet 1942 avait consacré aux améliorations culturales le § 1er du nouvel article 1776. La loi du 4 Septembre 1943 complète ce texte de la façon suivante :

« Dans le cas où l'état des lieux n'a pas été dressé, le bailleur doit au fermier, quelle que soit la plus-value du fonds, le montant de ses impenses, déduction faite du profit qu'il en a tiré. »

Au premier abord, la lecture de ce texte surprend. Dans le premier cas, en effet, celui de la loi de 1942, le fermier recevait la moitié de la plus-value et cela après s'être conformé aux prescriptions légales relatives à l'état des lieux. Au contraire, la loi de 1943 vient apporter au fermier qui s'est soustrait à l'état des lieux (et a donc paru s'intéresser assez peu à la plus-value), l'avantage de recevoir entièrement ses impenses ! Y a-t-il donc dans ce second paragraphe des avantages supérieurs à ceux accordés par le premier, ce qui serait irrationnel ? Voilà une question importante à éclaircir et il y aura aussi à se demander pour quelle raison le législateur a été amené à décider ainsi.

§ I. — *Combinaison des deux lois*

La loi de 1943 prévoit le remboursement des impenses, compte tenu du profit retiré par le fermier. La définition du mot « impenses » est importante pour l'interprétation à donner à la prescription légale. Il semble qu'une interprétation restrictive s'impose et que le terme doive avoir seulement ici le sens des mots « frais » ou « dépenses ». Avec ce sens, le mot « impenses » employé par la loi de 1943 diffère à la fois des termes « plus-value » et « impenses », utilisés par la loi de 1942. En effet, les dépenses ont bien contribué à la plus-value (par des apports dont il reste dans

(1) Loi n° 506 du 4 septembre 1943, portant statut du fermage. (*J.O.*, 8 septembre 1943, G. P. 11 septembre 1943.)

le sol une partie non utilisée), mais n'en sont qu'une partie (car la plus-value résulte tout autant d'un travail ou d'une activité intelligente que d'une dépense). Ces dépenses diffèrent aussi des « impenses » (au sens de la loi de 1942), car elles n'ont causé qu'une plus-value fugitive, non une amélioration durable. Dans ces conditions, un certain équilibre subsiste entre les deux alinéas de l'article 1776. Quelles seront ces impenses nouvelles à rembourser ? Les travaux de défrichement, de drainage, les méthodes nouvelles de culture, recevront-ils récompense ? Il ne le semble pas. Le travail des fermiers aura bien réalisé une amélioration et une plus-value, mais il n'aura pas été une source de frais et de dépenses. Amélioration de l'assolement, espacement des coupes de taillis, voilà bien une plus-value, mais non résultante d'impenses. Il paraît donc en dernière analyse que le but légal ait été d'assurer le remboursement des avances au sol, consistant en engrais, amendements et fumiers. Ces différents produits, incorporés au sol dans les derniers temps de l'exploitation, laisseront des éléments fertilisants dont il devra être tenu compte dans la mesure où il restera dans le sol des richesses inutilisées. Expertise délicate pour les techniciens, qui devront dire à quel montant fixer le profit retiré par le fermier de ses impenses, profit qu'il faudra déduire du montant total de ces impenses.

Par cette interprétation de la loi, on maintient en faveur des futurs créanciers de la plus-value les avantages qu'ils méritent, et cela sans qu'ils puissent se trouver désavantagés par rapport à ceux qui n'ont pas fait dresser l'état des lieux.

§ 2. — *But de la loi*

Cette prescription de détail prise par la loi de 1943, se justifie-t-elle ? Il apparaît avec évidence que son but a été d'améliorer la situation des cultivateurs qui n'avaient pas fait dresser un état des lieux. De nombreux fermiers en cours de bail n'avaient vraisemblablement pas profité des délais que la loi de 1942 leur accordait pour faire l'état des lieux prescrit. Ils avaient peut-être été incités à adopter cette attitude par l'idée de ne point déplaire à des propriétaires que l'éventualité d'un paiement d'indemnité de plus-value eut peut-être poussé à refuser un renouvellement de bail. Et puis, il faut aussi faire la part de la négligence... Par ailleurs, l'ensemble de la loi du 4 Septembre, apportant une augmentation des fermages, il est possible que l'on ait voulu favoriser, sur ce point de détail, le fermier qui se trouvera remboursé tout au moins de ses derniers frais à défaut de plus-value.

À côté de cette loi relative au statut du fermage, le législateur prescrivait par une loi en date du même jour (1) une modification complète de la procédure en ce qui concerne les litiges entre bailleurs et fermiers. A la place du juge de paix et sauf exception, des commissions paritaires composées de fermiers et de propriétaires, présidées par le syndic, le juge de paix ou le président du Tribunal civil suivant le cas, seront saisies des contestations, devront concilier les parties ou les juger. Sans entrer dans l'étude de la composition, du fonctionnement, de la compétence de ces nouvelles juridictions, on se rend compte de l'importante réforme ainsi réalisée, et l'on en est encore réduit à faire des conjectures sur leur valeur. (Il est vrai que la décision reviendra souvent au président de ces commissions et que par conséquent il n'y aura pas grand'chose de changé, sinon l'adjonction d'assesseurs qui pourront donner au magistrat des avis intéressants).

Ainsi se présente, en ce qui concerne la question des améliorations culturales, le droit commun français. Après une longue période où il n'existe rien de légal, deux lois viennent, l'une admettre le principe d'une indemnité de plus-value, l'autre du 4 Septembre 1943, pallier à une situation pratique non envisagée précédemment.

Institution nouvelle, l'indemnité de plus-value telle qu'elle est instaurée, par la loi de 1942, paraît donner prise à des critiques justifiées. A vrai dire, il semble impossible de voir dans la législation nouvelle un stade définitif. Les demi-mesures instaurées ne sont qu'une étape de l'évolution et, dans ces conditions, la loi de 1942 a une importance et un intérêt très grand ; elle habituera peut-être à la mise en action de l'indemnité de plus-value et rendra possible l'établissement d'une législation plus complète.

Pour rendre plus aisée la mise au point d'un droit en pleine période d'évolution, un examen de ce qui est réalisé en tant que droit coutumier dans certaines régions de France, pourra être d'une certaine utilité. Ces expériences du passé vont en effet montrer à quelles conceptions on peut arriver dans ce domaine des améliorations culturales. L'étude des usages locaux bretons fournira l'exemple de deux intéressantes réalisations se présentant sous des aspects assez nettement différenciés.

(1) Loi n° 504 du 4 septembre 1943 sur les commissions paritaires d'arbitrage compétentes pour statuer sur les contestations entre bailleurs et preneurs en matière de baux à ferme. (J.O. du 8 septembre 1943.)

TITRE II

Les usages bretons sur la plus-value [1]

L'indemnité de plus-value, nouvellement créée en France par la loi du 15 Juillet 1942, était auparavant inconnue de l'ensemble du pays. Cependant, deux régions, le Nord et la Bretagne, avaient réalisé par le moyen des conventions et de l'usage, un système de rémunération des améliorations, tout au moins celles se référant à la bonne culture. Il a été précédemment remarqué (2) que la plupart des décisions de jurisprudence en la matière, émanaient du ressort de la Cour de Douai et de cette juridiction elle-même. Quant au droit rural breton, il n'a pas en général fait l'objet de jugements mentionnés dans les recueils de jurisprudence ; cependant, il est tenu compte dans plusieurs arrêts de la Cour de Rennes et dans de nombreuses décisions de son ressort.

Que le droit rural breton présente des caractéristiques spéciales, cela ne doit surprendre personne. Chaque région mérite d'ailleurs, à raison de son sol, de ses modes de culture et de bien d'autres éléments encore, des usages particuliers auxquels il importe pour les habitants de se conformer, et que les praticiens du droit doivent connaître pour faire face aux difficultés qui peuvent se présenter.

Ces usages locaux, qui complètent le droit général d'un pays sur des points particuliers et constatent certaines habitudes séculaires, ont le plus souvent une portée assez réduite et ne présentent que rarement des solutions originales à des problèmes assez vastes, les mettant en avance sur le droit de leur nation. Cependant, il est des exceptions à cette règle et c'est ainsi que depuis deux ou trois siècles environ, des conventions se sont généralisées dans certaines régions de Bretagne et y ont résolu de façon assez complète la question de l'indemnité de plus-value.

(1) L'exposé de ces usages a été rendu possible grâce au concours de nombreux experts, greffiers, notaires... qui ont bien voulu apporter le précieux appoint de leur expérience et doivent en être dès à présent remerciés. Des remerciements du même ordre doivent aussi être adressés aux services de l'Office Central de Landerneau, qui ont bien voulu donner communication des réponses faites aux questionnaires ayant été adressés dans toute la région au moment où se préparait l'ouvrage de codification des usages locaux du Finistère (V. *infra* la référence à cet ouvrage).

(2) Voir Chapitre 1er, p. 11.

Ce droit conventionnel local mérite d'être comparé au droit nouveau de la loi du 15 Juillet 1942 ; sa pratique ancienne le recommande particulièrement à l'attention au moment où l'on craint de rencontrer des difficultés dans l'application de la loi nouvelle. Ce droit est-il d'une adaptation purement régionale ou est-il susceptible d'être étendu et pris en considération par le législateur lui-même ? Pour la pratique locale, la question se pose de savoir si sa validité, admise avant la loi de 1942, doit survivre à la suite du texte nouveau ?

Avant de faire l'exposé de ces usages locaux et d'en discuter la valeur, il importe de remarquer qu'ils trouvent leur expression, non seulement dans les clauses des baux, mais encore dans des recueils d'usages qui en transcrivent l'essentiel et servent de droit commun aux particuliers qui s'y réfèrent volontiers. Parmi ces recueils, les plus précieux pour cette étude sont les ouvrages de Limon, pour le Finistère, d'Habasque et d'Aulanie, pour les Côtes-du-Nord et, plus récentes, les codifications établies par les Chambres d'agriculture des divers départements (1) (2).

Si ces usages varient légèrement suivant les cantons, il peut toutefois être fait sur le sujet de la plus-value en Bretagne, trois grandes divisions géographiques, dans lesquelles on rencontre des solutions suffisamment tranchées :

1° Coutumes du Léon, comprenant la majeure partie du Nord-Finistère, limitée au sud par les montagnes d'Arrée et à l'Est par la rivière de Morlaix.

2° Coutumes du Tréguier, s'étendant à presque tout le département des Côtes-du-Nord et la région est de la rivière de Morlaix.

(1) Références exactes de ces ouvrages :

« Usages et règlements locaux en vigueur dans le département du Finistère », par J.-M.-P.-A. Limon, juge au tribunal de Quimperlé, 1852.

« Usages et règlements locaux ayant force de loi dans le département des Côtes-du-Nord », A. Aulanier et F. Habasque, Saint-Brieuc, 1846.

« Codification des usages locaux du département des Côtes-du-Nord », Saint-Brieuc, 1939 : Les Presses Bretonnes.

« Codification des coutumes et usages locaux à caractère agricole en vigueur dans le département du Finistère », Brest, 1936 : Editions de la Presse Libérale.

Ces deux codifications établies par application de la loi du 3 janvier 1924.

(2) Les questionnaires qui avaient été adressés aux experts, notaires, syndics... pour l'élaboration de ces codifications comportaient les questions suivantes :

113 : Est-il d'usage de dresser aux entrées et sorties des fermiers des états de ferme ou des états de stus ? Si oui, cette opération se fait-elle

3° Enfin, le reste du pays, essentiellement les régions sud de la Bretagne, pour lequel il n'y aura à mentionner que bien peu de différences avec le droit général français.

entre fermier entrant et fermier sortant ou le bailleur y intervient-il ? Comment se fait cette opération ? Que comprend-elle ? Trempes et suites de trempes ? Fumiers, pailles et foin ? Veillons en terre chaude ? Bois courant ? Genets, ajoncs, bruyère ? Navets, trèfles et fourrages ? Arbres fruitiers ? Toitures des édifices, sol dans maison, aire à battre, fossés, claies et barrières ? Comment se règlent les manquements et augmentation de valeur ?

115 : Existe-t-il un usage relatif au remboursement des améliorations apportées par le fermier, ainsi que des constructions et plantations effectuées ?

CHAPITRE PREMIER

Exposé des usages

SECTION I

COUTUMES DU LÉON

Le droit rural de cette région comprise essentiellement dans les arrondissements de Brest et de Morlaix, mérite d'être étudié avant tout autre, car il se présente avec l'uniformité la plus grande et il paraît avoir atteint le terme de l'évolution en cette matière de la plus-value.

Sur tout le territoire précédemment délimité, il se trouve rarement dans les baux, des conventions relatives à la plus-value. Parfois, il est seulement indiqué que les parties s'en rapportent à l'usage des lieux. Cependant, le principe d'une rémunération pour les améliorations culturales est universellement reconnue et son application est fondée sur des bases si anciennes qu'elles ont passé dans l'usage et ne font presque jamais l'objet de contestations. Quant aux améliorations de caractère foncier, qui seraient nécessaires dans la majeure partie de la Bretagne où les bâtiments de ferme sont souvent dans un état très médiocre, elles sont régies par un système conventionnel à peu près conforme à celui adopté par la loi de 1942 et ne méritent donc que bien peu de développements particuliers.

Dans le Léon, comme partout, à la base de toute indemnité de plus-value, apparaît la nécessité d'un état des lieux qui en précise l'existence et le montant. Le Code Civil avait estimé qu'une telle formalité n'était pas nécessaire à l'entrée et à la sortie de la ferme ; il avait supposé que le fermier prenait le bien en bon état et sur cette base le rendait responsable des détériorations et manquements que n'auraient pas occasionnés un bon père de famille. L'état des lieux, bien utile pour celui qui entre dans une ferme en mauvais état et ne veut se voir exposer à des dommages-

intérêts à sa sortie, devient indispensable lorsqu'il doit être tenu compte des améliorations. Il présente le même intérêt que l'inventaire pour apprécier la gestion d'un administrateur.

Dans le Léon, se fait donc à chaque changement d'exploitant, un état des lieux appelé « Etat de ferme », auquel participent les fermiers entrants et les fermiers sortants. Entre ces individus va s'établir en effet un compte fondé sur le principe général suivant : Tout nouvel exploitant doit payer à son prédécesseur tout ce que celui-ci laisse dans la ferme. S'il y a accord entre les parties, l'état de ferme est l'œuvre d'un seul expert en qui elles ont toutes deux confiance ; s'il y a désaccord, chacune choisit son expert et l'entente se fera si leurs évaluations sont concordantes ou qu'il existe un moyen terme agréé des parties. En cas d'opinions trop divergentes, le tribunal saisi du litige nomme un troisième expert pour départager les deux premiers. Après avoir visité les lieux, les experts évaluent les droits du fermier, qui sont appelés dans le pays « revenants-bons », terme qui correspond à l'expression bretonne « Ar vad » (1). Le plus fréquemment, il ne reste aucune trace écrite de ces opérations et de ces états qui n'ont d'autre but que de fixer la somme globale à régler par le fermier entrant. Pour que cette évaluation présente une uniformité suffisante, les experts de la région se sont groupés en un syndicat ; ils se mettent d'accord pour appliquer un barème qu'ils établissent et gardent secret. Bien entendu, quand la nécessité s'en fait sentir, il est procédé à la révision du barème qui tient compte des fluctuations des cours et des changements de valeur.

Comment, grâce à cet état de ferme, grâce à l'évaluation et au paiement des revenants-bons, arrive-t-on à l'attribution au fermier sortant de la plus-value qu'il a pu faire acquérir au domaine ? Cela apparaît de suite lorsque l'on examine les différents chefs de rémunération pris en considération par les experts. Ceux-ci font en effet rentrer dans les revenants-bons, l'accroissement de valeur dû aux améliorations culturales et cela de la façon suivante :

Une des principales évaluations qui devra être faite pour la fixation des droits des fermiers sera celle de ce que l'on appelle les « trempes » et les « suites de trempes ». Les premières sont, d'après la définition qu'en donne Limon : « Les augmentations données à la valeur du sol par les engrais et les labours ». Les suites de trempes ne sont que les résidus d'engrais anciens. La rémunération due en raison de l'augmentation des trempes et suites de trempes, introduit dans les rapports des fermiers successifs

(1) On peut remarquer, dès l'abord, que dans le Léon il n'y a pas comparaison de deux états de ferme, mais bien évaluation d'une valeur culturale unique dans laquelle se trouve incluse (mais non mesurée) la plus-value acquise pendant le cours du bail.

l'indemnisation pour améliorations culturales. En effet, en supposant qu'un fermier prenne une exploitation négligée, dans ce cas apparaîtront les signes d'un mauvais entretien qui seront généralement les suivants : épuisement des terres qui n'auront pas reçu d'engrais depuis longtemps, état de malpropreté des champs insuffisamment sarclés et travaillés, assolement déplorable en ce sens qu'une très faible superficie des terres sera seulement dotée de cultures fertilisantes. Si par ses travaux, par l'utilisation convenable des engrais, par le respect d'un assolement régulier, le fermier remet l'exploitation en état, quels seront ses droits ?

D'après la loi du 15 Juillet 1942, il aura mérité une rémunération correspondant à la moitié de la plus-value (et à condition que l'augmentation de la valeur acquise soit de plus d'un quart). Dans le Léon, il sera tenu compte au fermier diligent de l'entière rémunération des trempes et suites de trempes, qui seront intégralement comptées dans le revenant-bon et assureront à elles seules l'indemnisation presque complète de ce que la loi de 1942 comprend sous la dénomination d'amélioration de bonne culture. Les experts tiennent en effet compte, dans l'évaluation des trempes, de l'état de propreté des terres, de la nature des cultures trouvées (ainsi une terre sous céréales sera estimée sensiblement plus qu'une terre sous trèfle ; les cultures fertilisantes, celles qui exigent une particulière propreté des terres ou des engrais plus abondants, seront prisées à un chiffre plus fort que celles qui ont pour résultat de laisser à la terre un moindre coefficient de fertilité). Un des principaux facteurs dont les experts doivent donner la mesure aussi exacte que possible, est la valeur des engrais et fumures restant en terre après la récolte, qui avait justifié leur incorporation au sol. Les connaissances techniques et pratiques des experts sont indispensables en cette matière exclusivement agricole et les barèmes ne seront que d'un faible secours dans un domaine où l'appréciation personnelle seule peut jouer le rôle principal. Toutefois, d'une façon générale, on accorde la trempe entière à la suite d'une première année d'ensemencements en certaines cultures ayant nécessité obligatoirement des engrais en quantité notable. Si cette même terre est laissée telle que l'année suivante, il n'y a plus que suite de trempe dont l'estimation normale est égale à une demi-trempe. Enfin, la suite de trempe ne sera l'objet d'une estimation pour la seconde année après la trempe, que s'il y a eu un apport de fumier dans le courant de la dernière année.

La valeur des trempes avant 1914 montre quelle importance il faut accorder à cet élément au compte de la plus-value. En effet, déjà à cette époque la trempe entière valait de 500 à 600 francs par hectare après betteraves, de 200 à 300 francs par

hectare après céréales, trèfles, luzerne. Ces chiffres, qu'il fallait multiplier avant la guerre de 1939 par le coefficient 4 ou 5, présentent actuellement une mobilité qui suit le cours des prix, la rareté des engrais venant aussi jeter un certain trouble dans les évaluations possibles.

La fixation du montant des trempes et suites de trempes est donc une opération complexe. Les experts qui sont appelés à la faire dans la région du Léon, sont en général très versés dans les questions d'ordre rural ; leurs chambres syndicales établissent un barème pour un ressort territorial déterminé, mais leur expérience personnelle est un élément capital et c'est d'elle que dépend la valeur de leurs travaux. Ces travaux trouvent un contrôle dans le recours possible des parties intéressées à un autre homme de l'art et au besoin d'un sur-expert. La force productive de la terre dépend de si nombreux éléments, qu'il est extrêmement difficile de faire la part de chacun d'eux. A côté de l'accroissement de fertilité dû aux fermiers, il faut tenir compte de ceux qui sont imputables au sol lui-même (exposition, composition du sol...). Cette force productrice indépendante du fermier, que la loi de 1942 chiffre d'une façon arbitraire à la moitié de la plus-value, revient au propriétaire. Dans le Léon, l'appréciation du *quantum* de ces éléments est faite de façon extrêmement souple. C'est en effet à l'expert de fixer la part nette qui revient au fermier, compte tenu éventuellement d'une fraction de plus-value qui ne sera pas à faire entrer dans l'attribution de l'indemnité.

Outre cette indemnisation des trempes et suites de trempes, l'état de ferme comprend d'autres éléments de compte ; une certaine variété se manifestant parfois suivant les cantons, les uns augmentant, les autres restreignant les droits à la sortie.

Les usages de l'époque actuelle ne donnent de valeur qu'aux amendements utilisés et préconisés par la technique agricole moderne. Il faut noter qu'autrefois une place spéciale était faite aux « veillons » ou jachères qui étaient prisées à titre de mode de fertilisation des terres.

L'état de ferme prend en considération ce que l'on appelle « les bois de fermiers », c'est-à-dire les bois des fossés, les taillis, les émondes des têtards... Celui qui aura espacé les coupes de ces bois et en laissera donc plus sur sa ferme qu'au moment de son entrée, sera indemnisé selon l'accroissement du cubage restant. Les experts appliquent des barèmes précisant la valeur des bois de différents âges : ils ont l'habitude d'évaluer le nombre et la valeur des fagots qui existent sur pied, sur le plat et sur les fossés.

De même que pour les bois, il est tenu compte de la présence en plus ou moins grande abondance des landes, bruyères,

fougères et autres litières dont l'utilité est si grande pour la nourriture du cheptel ou l'entretien de la propreté des étables, à défaut de pailles et foins. Enfin, le preneur devra régler au fermier sortant, les récoltes restant en terre, les fumiers et pailles qui lui seront volontairement laissés. A l'actif du fermier sortant, il y aura encore éventuellement le prix de petites constructions de faible valeur, petits hangars sur piliers, barrières, quelquefois fosses à purin. Par le paiement des revenants-bons, sera donc, mais dans une très faible mesure, assuré le remboursement des impenses. En contre-partie de l'actif, il est fait déduction d'un passif comprenant les réparations diverses qui n'ont pas été effectuées pendant le bail et qui étaient cependant à la charge du fermier (1).

Par le moyen des revenants-bons, se trouvent rémunérées les améliorations « de bonne culture » et dans une faible mesure les impenses. L'état de ferme comprend bien certaines petites constructions de caractère plutôt foncier, mais quelle sera la solution coutumière au cas de construction d'importance plus vaste ?

L'usage est en général muet sur ce chapitre et il faut donc pour la réalisation de ces impenses, l'accord entre fermier et propriétaire, ce qui ne présente donc aucune originalité par rapport au droit commun (2).

En définitive, il apparaît donc que c'est seulement dans la catégorie des améliorations de bonne culture que réside l'originalité des usages du Léon. Mais on peut se demander comment pour ces améliorations s'est instauré le principe d'une indemnisation aussi large. A l'heure actuelle, les clauses des baux ne donnent pas de solution à cette question, car ils renvoient aux usages. Sans doute, il faut penser que ce sont bien les conventions qui ont introduit peu à peu ces règles et leur ont donné leur force actuelle. Leur simplicité et le rôle des experts leur assurant une certaine stabilité, ont permis de se passer complètement de leur rédaction par écrit. Voilà sur leur origine l'hypothèse qui paraît s'imposer avec le plus d'évidence. Les conventions primitives ont insensiblement élargi la charge de l'indemnité et l'ont fait porter

(1) Quant à la charge résultant des frais d'expertise, elle est répartie par moitié. Lorsqu'il y a eu deux experts, chacun des cultivateurs paie celui qu'il a choisi.

(2) Cet état de chose a entrainé la limitation du sujet aux « améliorations culturales ». Toutefois, il serait possible de trouver quelques solutions coutumières se rapportant aux impenses. Ainsi, dans certains cantons, les plantations d'arbres fruitiers sont-elles l'objet d'une indemnisation, sans qu'un accord préalable à leur sujet ait eu lieu ? Il y a là, cependant, des éléments trop restreints et trop limités territorialement, pour que l'on puisse constater un apport réel du droit local sur la question.

sur le fermier entrant. Le Léon se trouvant être une région agricole particulièrement riche, il n'a pas paru excessif de faire supporter au preneur le poids d'un revenant-bon élevé, qu'il récupérera vite en raison de la fertilité très grande de la terre. En pratique, d'ailleurs, il est possible que les différences entre les états d'entrée et de sortie ne soient pas trop élevés ; les cultivateurs gagnent bien plus en incorporant à la terre les amendements voulus qui leur feront profiter des trois ou quatre récoltes annuelles qui sont possibles dans le pays, plutôt qu'en économisant des engrais dans les dernières années du bail. Ce sont peut-être à des conditions agricoles différentes que se doivent des usages apparaissant moins évolués dans la région voisine du Tréguier.

SECTION II

COUTUMES DU TRÉGUIER

Si, dans le Léon, un usage assez uniforme avait pu s'établir concernant les rapports des fermiers successifs et instaurant une large indemnité de plus-value attribuée pour améliorations culturales, dans le Tréguier, une plus grande diversité se manifeste. Cela vient de ce que dans cette région l'évolution permettant de remplacer les conventions par un usage général ne s'est pas fait aussi rapidement et qu'ainsi les clauses insérées dans les baux ont gardé leur primauté en la matière. Mais depuis longtemps stabilisées, ces conventions sont assez uniformes pour permettre une étude d'ensemble et les variations constatées dans certaines régions ne constituent que des particularités d'importance seulement secondaire se greffant sur des principes généraux.

Dans l'ensemble de la région (qui comprend le département des Côtes-du-Nord et la partie Est de l'arrondissement de Morlaix) il existe à la base de l'indemnisation du fermier sortant, un procès-verbal d'état des lieux qui porte ici le nom de « procès-verbal de Renable » (1). La différence essentielle entre cette coutume et celle du Léon, consiste en ce que dans le Tréguier, l'indemnité pour améliorations n'est pas due par le fermier entrant, mais par le propriétaire lui-même. Un compte sera donc ouvert entre les propriétaires et les fermiers successifs, et cela depuis le jour où aura été consentie la première location. Ce jour-là, en effet, le bailleur mettait à la disposition de son fermier, non seulement les

(1) Souvent le langage courant appelle cet état « renable », mais c'est là confondre l'écrit avec la chose sur laquelle il porte.

terres et les bâtiments de la ferme, mais aussi une certaine quantité d'engrais, de pailles, de foins et d'accessoires divers ; il faisait de plus préciser l'état dans lequel se trouvaient les trempes, les émondes. L'ensemble de ces objets appartenant au propriétaire et pris en compte par le fermier s'appelle « Renable » (1) ou « souche ».

Avant d'entrer dans le détail de ces usages du Tréguier, on peut se demander comment coexistent en Bretagne deux conceptions opposées mettant la charge de l'indemnisation, l'une au fermier entrant, l'autre au propriétaire. Rationnellement, il est préférable de voir le bailleur récompenser celui qui améliore sa propriété, et l'on doit penser que la solution originaire est bien celle-là. Si, dans le Tréguier, cette façon de faire a été adoptée, c'est qu'elle correspond mieux à la situation matérielle des fermiers. Ces régions agricoles, moins riches que les précédentes, ont une population de cultivateurs souvent moins aisés et à qui il serait souvent impossible de règler les revenants-bons tels que ceux qui existent dans le Léon. Le système du renable entraînera des rapports moins étendus et moins lourds pour les fermiers. Les propriétaires désireux de voir leurs biens entretenus convenablement, ont encouragé les exploitants ; mais ils n'ont pu se décharger de l'indemnité sur le preneur, étant donné que l'état de moins grande fertilité de la terre entraîne une richesse plus réduite. Toutefois, dans certaines régions du Tréguier, l'évolution a pu se faire aussi complètement que dans le Léon et les propriétaires se sont déchargés du règlement de sortie en le faisant porter par le fermier entrant (2).

Le procès-verbal de renable qui est dressé à l'entrée des fermiers, fait parfois partie intégrante du bail, mais parfois il consiste en un acte spécial établi contradictoirement et auquel se réfère alors le bail lui-même. Il se présente sous deux aspects qui semblent voisins, mais qui entraîneront des conséquences pratiques assez diverses. Il est, d'une façon générale, un relevé des objets composant la souche prise en charge par le preneur. Les parcelles cadastrales comprises dans les lieux loués sont alors énumérées, et à propos de chacune d'elle, il est précisé l'état dans lequel elle se trouve, les cultures qui y sont faites, l'âge des émondes qu'elle peut contenir. Si la souche est plus étendue encore, le procès-verbal de renable précise l'état des bâtiments, de l'aire à battre, la présence des barrières. Tous ces éléments

(1) Une étymologie très hypothétique et assez fantaisiste du mot Renable pourrait se trouver dans le mot « Raisonnable ».
(2) Régions de Paimpol, Lézardrieux.

ne seront pas évalués. Le principe est, en effet, que le renable devra à la fin du bail être rendu *en nature*, et s'il y a un surplus à ce moment, lui seul méritera d'être évalué.

Parfois la souche est seulement évaluée et une des clauses du bail précisera que le fermier devra rendre en nature une souche d'une valeur de X francs. Bien entendu, les opérations de constatations et d'évaluations occasionnées par les renables seront faites par des experts agricoles qui seront, comme dans le Léon, des gens du pays, parfois cultivateurs, mais souvent greffiers, huissiers, clercs de notaires ou notaires. Ils sont d'ailleurs également groupés en chambres syndicales et utilisent des barèmes uniformisés par régions.

La souche établie et précisée par les experts « renableurs », va donc, comme l'état de ferme, permettre de tenir compte au fermier de la plus-value conférée aux terres et cela par la constatation des augmentations ou améliorations relevées dans les divers éléments du renable. L'attribution de l'indemnité de plus-value dans le Tréguier s'apparente donc beaucoup à celle du Léon. Par l'évaluation des trempes et des accroissements de valeur des parcelles, seront récompensées les améliorations pour « bonnes cultures ». Les améliorations foncières pourront, par hasard, si elles sont incluses dans le renable, recevoir une indemnisation automatique en même temps que les précédentes. Toutefois, ce sera plutôt exceptionnellement qu'elles se trouveront figurer dans la souche et ce sera en tout cas avec l'autorisation du bailleur signataire du contrat.

Mais le renable présente par rapport à l'état de ferme des avantages et des inconvénients qui sont sensibles. S'il en diffère assez peu lorsqu'il consiste en une émunération de l'état des terres (l'augmentation du renable étant alors en effet à peu près équivalente à un revenant-bon), il n'en est pas de même dans les autres aspects qu'il peut présenter.

L'indemnisation générale de la plus-value était toujours assurée dans le Léon. Au contraire, dans le Tréguier, le propriétaire a, par le moyen de l'extension ou de la réduction de la souche, la possibilité de limiter à son gré l'importance des soultes éventuelles. Ce moyen commode à la disposition du bailleur, se trouve en opposition avec la loi de 1942 en tant qu'il empêche la rémunération de travaux ou amendements concernant certaines parcelles. Si des difficultés s'élèvent dans l'avenir du fait de cette contradiction, il semble qu'une telle réduction des droits des fermiers ne puisse être acceptée par les tribunaux. Un autre moyen permettant au propriétaire de limiter avec plus d'exactitude encore

le montant de l'indemnité à payer à la sortie, consiste simplement à préciser à l'avance que les augmentations de la souche ne seront remboursées que jusqu'à concurrence du chiffre de X fr.

Ces moyens de limiter l'indemnité faussent, c'est certain, le système de la plus-value. Mais cette façon de procéder se justifie tout aussi bien que les précautions prises par la loi du 15 Juillet 1942 pour venir au secours des propriétaires.

Lorsque, et c'est chose assez fréquente, la souche est évaluée au moment même de la prise à bail, cette opération paraît avantageuse. Une simple évaluation à la fin du bail fera apparaître le montant du versement à effectuer par le bailleur à son fermier diligent. Mais dès que la stabilité des prix cesse de se maintenir à un niveau à peu près égal, des complications s'élèvent qui ne sont pas négligeables (1).

A l'heure actuelle, dans l'espace même si bref de neuf ans, des fluctuations surviennent qui modifient de façon profonde les circonstances de la vie et le prix de tous les biens. Aussi, il arrive bien souvent que le renable primitif, fixé en argent, mais que le propriétaire doit retrouver en nature, se trouve totalement déprécié. Pour rendre le chiffre total de la souche, le fermier n'a donc aucun effort à faire, il peut même laisser une très grande déperdition de fertilité survenir, malgré cela, il se trouvera quitte vis-à-vis de son propriétaire ; et les experts reconnaîtront, après avoir visité seulement deux ou trois champs, que le montant primitif de la souche est atteint. Malgré l'opposition des fermiers négligeants invoquant l'intangibilité du contrat et de ses conditions expresses, un tel état de chose ne pouvait durer. Il y avait là, en effet, une prime à la négligence du fermier et l'intérêt général de même que celui des propriétaires ne pouvait admettre que cette institution du renable soit faussée au point de devenir nuisible aux intérêts des exploitations et de l'agriculture (2). Il fallait donc pour parer à ces difficultés dues à l'évaluation faussée par les hausses des prix, apporter aux barèmes des modifications ou assurer leur multiplication par des coefficients proportionnés aux variations survenues.

Le problème de la réévaluation de la souche ancienne se pose avec d'autant plus d'acuité que souvent les règlements de sortie ne sont pas fait à chaque terme de bail, ni même à chaque chan-

(1) Ces difficultés n'existaient pas au moment où l'on prit ces habitudes d'évaluation et il paraissait alors plus simple de résumer en quelque sorte le renable par le chiffre qu'il représentait.

(2) Par ailleurs, lorsque le renable prévoyait que son augmentation ne recevrait qu'une rémunération limite à un chiffre de X fr., à ce moment le fermier diligent se trouve défavorisé ; il lui est inutile d'améliorer outre mesure, car il sait qu'il ne sera récompensé que pour le montant en argent d'une somme souvent très réduite.

gement de fermier. Bien souvent, en effet, si les variations de la souche sont peu élevées, propriétaires et fermiers s'en désintéressent, et le règlement est reporté à un autre terme du bail, lorsqu'un intérêt sera suffisamment fort pour exiger son droit. Parfois aussi, sans l'intervention du bailleur, le fermier sortant demandera au fermier entrant la rémunération qui lui serait due par le propriétaire et lui transmet ainsi la possibilité de se faire récompenser de ses travaux personnels ajoutés aux améliorations acquises. Par conséquent, il se trouve souvent que les procès-verbaux qui vont servir de premier terme à la rémunération soient anciens de 30-40 ans ou plus.

Qu'ont fait les experts pour rétablir l'équilibre rompu par les circonstances de la vie économique ? Dès après la guerre de 1914, ils ont dû faire face à des conflits d'intérêts criants. Ils se sont alors ralliés d'une façon générale à l'utilisation d'un coefficient qui tenait compte de la hausse des prix depuis l'époque du procès-verbal de renable. Deux systèmes sont alors applicables qui donnent des résultats similaires et satisfaisants, ou bien on réévalue la souche ancienne par la multiplication du coefficient approprié que l'on compare alors à la souche rendue ; ou bien on évalue la nouvelle souche avec le barème de l'ancienne et la différence est alors à multiplier par le coefficient. Cette façon de voir des experts s'est imposée avec suffisamment de force (ou du moins sont-ils arrivés à la faire accepter à peu près partout) pour que les litiges ne se soient pas montrés fréquents sur la question. Les tribunaux devaient d'ailleurs suivre la solution adoptée par les experts à moins qu'une clause formelle de bail n'écarte le réajustement préconisé par l'équité.

Ces difficultés soulevées dans certains cas par les renables, lui laissent toute sa valeur comme mode de l'attribution de l'indemnité de plus-value quand il comprend une souche non évaluée.

Le procès-verbal de renable est alors un état des lieux d'après lequel apparaît la plus-value qui est entièrement due par le bailleur au fermier sortant. Pratiquement, le règlement de sortie n'a pas toujours lieu, car son montant est souvent peu important ; toutefois, il semble que les propriétaires ont à leur disposition un moyen commode de s'assurer de la bonne gestion de leurs fermiers. Cependant, dans certaines parties du Tréguier, il se sont désintéressés de ces comptes de sortie ; ils ont fait retomber la charge sur le fermier entrant, de telle sorte que dans quelques régions se présente une situation à peu près analogue à celle du Léon, et cela surtout lorsque le renable appartient en totalité au fermier, ce qui se pratique dans quelques cantons.

Si l'évolution du renable n'est pas terminée, il faut dire cependant qu'elle a eu de nombreuses années pour se faire. En effet, au milieu du 18e siècle, l'usage se manifeste sous sa forme actuelle

dans les baux de l'époque. Il s'est constitué peut-être au cours du 16e siècle ou certainement du 17e siècle, au moment où les baux à ferme se sont présentés avec leurs caractères actuels (1).

SECTION III

AUTRES COUTUMES

Dans les régions sud de la Bretagne, les règlements de sortie perdent ces caractères si spéciaux qui leur permettaient de réaliser une indemnisation de la plus-value. Cependant, il est à noter qu'il existe bien en général une souche ; mais celle-ci est tellement réduite que son rôle précédent disparaît complètement (2). La souche ne comprend le plus souvent que ce que l'on appelle l' « état des stus », c'est-à-dire les quantités de pailles, foins et fumiers immobilisés sur la ferme pour les besoins de l'exploitation. Le but de ces conventioss se borne donc à celui visé par l'article 1778 et l'exclusion de l'indemnité de plus-value résulte du seul fait qu'il ne sera tenu compte que des augmentations relatives aux pailles, foins et fumiers et non des autres chefs d'améliorations (3). Par conséquent, les états des stus ne présentent pas d'intérêt spécial pour cette étude. La loi nouvelle du 15 Juillet 1942 va trouver un terrain d'application dans ces régions sans y rencontrer la présence d'usages comme ceux qui se sont formés dans le nord du pays. La pratique même des états de stus n'est pas extrêmement généralisée ; elle n'atteint pas certains cantons de l'extrême ouest comme Pont-Croix, Pont-l'Abbé, Douarnenez et, par ailleurs, elle est à peu près inconnue dans le Morbihan.

(1) Il se retrouve quelques conventions de ce genre dans les minutes notariales de la fin du 17e siècle, moment où l'on intitule encore des actes : « Baill afferme conssanty ».

(2) Une décision de Rennes (29 avril 1931. Rec. Rennes 1931, 401), rapporte une clause de bail par laquelle un fermier devait rendre à sa sortie une souche de 2 hectares 40 sous trempe de chaque espèce de céréales. Une telle clause est considérée comme une précaution prise par le propriétaire, entraînant pour le fermier une obligation relative à l'assolement ; elle ne peut être interprétée dans un sens favorable à une indemnisation du fermier qui en aurait réalisé une augmentation de valeur.

(3) Toutefois, dans les conditions de baux, on trouve des formules du genre de celle rapportée par Rennes, 29 avril 1931, par lesquelles les bailleurs exigent la présence en nature au moment de la sortie de X superficie sous céréales, sous.....

SECTION IV

VALEUR PRATIQUE ET ÉCONOMIQUE DES USAGES

Après la parution d'une loi instaurant des principes juridiques nouveaux (la loi de 1942 est de celle-là), la doctrine doit examiner dans les détails les prescriptions nouvelles ; elle doit les placer dans le cadre général du droit et porter un jugement sur les conséquences favorables ou défavorables auxquelles on peut s'attendre d'elles. Après l'exposé d'usages anciens, il y a lieu de fonder une appréciation sur leur valeur d'après les résultats obtenus et constatés avec objectivité.

Régions agricoles faisant partie de ce que les géographes appellent parfois « la ceinture dorée », le Léon et le Tréguier sont riches. Le premier, célèbre par son élevage de chevaux et par ses primeurs, est l'objet de cultures intensives très poussées. La terre y a en elle-même une très grande valeur productrice ; le sol fertile profite à peu de frais des engrais marins (goémons et sable), le climat très doux est favorable aux légumes. Aussi, la valeur pécuniaire de la terre y est considérable, tout au moins sur le littoral et en particulier dans la région de Saint-Pol-de-Léon.

Le Tréguier présente dans son ensemble une moins grande richesse ; le sol a moins d'aptitudes aux légumes, les taillis et les landes sont plus nombreux. Cependant, du côté de Paimpol se retrouvent de très grandes qualités productrices.

Les états de ferme et renable ont-ils, par des influences différentes, amené ces résultats assez tranchés. Il est certain que dans le Léon, le fermier, sûr d'une rémunération pour tous ses travaux agricoles, se trouve grandement encouragé à améliorer et il jouit de la plus grande initiative puisqu'aucune délimitation ne résulte pour lui d'une souche quelconque. Par ailleurs, il est assuré d'être entièrement rémunéré, car les terres à louer sont extrêmement rares, que les preneurs seront nombreux et en général fortunés. L'indemnité de plus-value a-t-elle entraîné à elle seule la richesse de la région ? Non, mais elle a facilité cette richesse, de telle sorte que grâce à son sol, à sa situation et aux qualités paysannes de ses habitants, le Léon a pu se placer à la tête des meilleures régions agricoles bretonnes et même françaises.

Le renable non évalué et se présentant comme un état des lieux servant de base à une indemnisation future, présente, au point de vue général, les mêmes qualités que l'état de ferme. La souche, lorsqu'elle est très complète est, en effet, susceptible de rendre

compte de toutes les améliorations culturales et, dans ces conditions, le cultivateur qui se voit appliquer ce sytème de plus-value, ne se trouve pas défavorisé par rapport à qui que ce soit (1).

La fixation d'un prix représentatif de la souche produit malheureusement trop souvent des difficultés qui se traduisent par une insécurité pour les parties. Le cultivateur qui est à la tête d'une exploitation depuis maintes années et qui sait que la souche à rendre a une valeur minimisée par la fluctuation des prix, se trouve devant le dilemme suivant : ou donner tous ses efforts à la production, mais alors en se demandant sur quelle base le bailleur acceptera de lui rendre compte de ses travaux et de ses frais ; ou bien s'il sait devoir quitter les lieux, profiter de la terre au maximum en sachant que la souche rendue représentera toujours la souche primitive. Malgré les efforts des experts pour assurer un équitable rajustement des prestations, il y a dans certaines clauses de renable, des éléments de droit que certains veulent faire valoir, malgré la déformation survenue pendant le cours de l'année.

Les clauses néfastes prévoyant une marge de récompense ne devant être dépassée malgré la quotité des travaux, se justifient seulement lorsqu'elles ne sont qu'une garantie pour un bailleur peu fortuné craignant de trop lourdes indemnités. Il semble que ces clauses n'ont pu jouer dans le Tréguier un rôle trop funeste, car elles n'ont pas été généralisées au point d'avoir eu une influence notable. Quelques fermiers seulement, craignant des rétributions trop minimes, ont peut-être été portés à restreindre leurs efforts dont la récompense limite se trouvait fixée à l'avance.

Si le renable présente, d'après le libellé des clauses qui le réalisent, quelques points faibles, ses aspects peu favorables n'ont pu se manifester que depuis la guerre de 1914, par suite des conséquences monétaires qu'elle a occasionnées. Auparavant, il produisait des effets à peu près similaires à ceux des états de ferme léonards ; la différence qui s'est établie entre les deux régions voisines, Tréguier et Léon, paraît donc uniquement due aux différences entre la nature de leurs sols et l'esprit d'entreprise de leurs habitants.

Par opposition aux régions du Nord de la Bretagne, que peut-on constater dans le Sud où ne se pratiquent pas d'usages relatifs à la plus-value ? Il est assez difficile de relever une infériorité marquée de ces régions par rapport aux premières. La Bretagne présente tout au moins, dans sa partie extrême, une homogénéité suffisante pour qu'il soit délicat d'entrer dans des

(1) Toutefois, l'évolution actuelle est, dans le sens d'une extension du système de l'état de ferme, moins coûteux pour le propriétaire ; il est plus favorable et plus simple pour le fermier, étant donné la généralité des droits qu'il accorde.

distinctions et comparaisons trop nettes. Les indéniables qualités paysannes du breton l'empêchent de s'arrêter à des questions de l'ordre de celle de la plus-value. Les usages locaux des régions Nord, n'ont pas évidemment fait des miracles. Ils ont été seulement utiles au développement agricole et il faut remarquer en tous cas que, dans le Léon, où l'indemnité a toujours été la plus large, s'est développée au maximum la culture intensive moderne.

L'absence d'usages relatifs aux impenses et aux constructions, a laissé la Bretagne dans un état très médiocre au point de vue des habitations et des bâtiments d'exploitation. Le droit commun laissait aux bailleurs seuls la possibilité d'améliorer les constructions ou d'en créer de nouvelles (1).

Pour obtenir des progrès dans ce domaine, la loi nouvelle sera également insuffisante et il faudra entrer dans l'ère des encouragements matériels de l'Etat pour décider les propriétaires à accepter des frais qui ne seront guère compensés par les augmentations de revenu.

SECTION V

COMPARAISON AVEC LES COUTUMES DU NORD ET DE BELGIQUE

Les usages coutumiers du Nord de la France et de la Belgique présentent des rapprochements si nets avec ceux de la Bretagne, qu'il est impossible de ne pas en faire état dans cette étude et de ne les comparer, au moins, sommairement.

Dans le Nord, le fermier entrant doit à son prédécesseur une indemnité pour le reliquat des principes fertilisants restant dans le sol au moment de son départ. Cette rémunération pour arrières-fumures s'apparente au système breton de rémunération des trempes (arrières-fumures récentes) et des suites de trempes (reliquats plus anciens et prisés à un chiffre moins élevé). Comme en Bretagne, la valeur des engrais ou fumiers restant en terre est évaluée par experts et contradictoirement entre les parties, la valeur de ces arrières-fumures est appréciée à des chiffres variables suivant la nature des cultures les ayant nécessitées et le degré d'épuisement des terres à la suite de la croissasce des plantes. Il est assez curieux de constater qu'avant la guerre de

(1) Un accord avec le fermier pouvant, au besoin, le faire participer à cette charge.

1914, les experts de la Région du Nord arrivaient à des appréciations de valeur à peu près égales à celles pratiquées dans le Léon (1).

Sur les coutumes belges, une étude très complète parue en 1914 dans la Revue trimestrielle de droit civil (2) sous la plume de Me Van Divoet, est d'un précieux concours.

Cet auteur, en effet, résume les résultats d'une enquête très approfondie qu'il fit dans toutes les régions de Belgique (3) ; il fait l'exposé des usages et en discute la valeur juridique à la lumière de la jurisprudence et de la doctrine.

Sans entrer dans les distinctions à faire suivant les différentes provinces belges, on relève tout au moins un vaste système coutumier ayant triomphé de la loi abrogeant les usages antérieurs au Code Civil et qui a pour territoire les Flandres. Les usages des autres provinces ne présentent que peu d'homogénéité et sont bien inférieurs à ceux des Flandres sur la question de plus-value.

Dans cette province existe ce que l'on appelle le « Pachtersrecht », qui n'est autre chose que l'obligation pour le fermier entrant de régler au fermier sortant la valeur de certaines améliorations de plus-value. L'indemnité est plus ou moins étendue suivant les cantons et ses éléments les plus fréquents sont : valeur des engrais et arrières-engrais, des pailles et fumiers, des récoltes en terre, des bois taillis, de certaines améliorations foncières (petits hangars, clôtures, fossés, toits en chaume).

Le « Pachtersrecht » s'appelle souvent « droit de prisée », car l'expertise est à la base de la fixation de l'indemnité ; comme en Bretagne, en cas de désaccord entre les experts, le juge de paix est appelé à nommer un tiers expert.

La rémunération de la plus-value incombe au fermier entrant et cela par suite d'une longue pratique qui a permis aux propriétaires de se décharger de cette façon de leurs obligations (4). Au point de vue de la preuve, le fermier sortant se trouve dans une situation favorable ; la généralité de la coutume a fait naître à son profit la présomption qu'il a payé les arrières-engrais à son entrée dans les lieux.

(1) Les chiffres moyens par hectare sont en effet les suivants :
Après betteraves, 500 à 600 francs ;
Après céréales, 300 francs ;
Après luzernes et trèfles, environ 200 francs.

(2) Revue Trimestrielle de Droit Civil 1914, n° 2, p. 521 et s.

(3) A la base de cette enquête sont les réponses à un questionnaire adressé à toutes les compétences locales.

(4) Mais les bailleurs sont cependant fréquemment appelés en justice lorsqu'il y a un conflit. Le bailleur est, en effet, le réel débiteur de la plus-value et le preneur ne l'est qu'accessoirement.

Ce simple aperçu de ce que sont les usages des Flandres montre combien ils s'apparentent aux usages bretons. D'une façon générale, mêmes chefs d'indemnisation (1), même recours aux experts. L'introduction des règles présentant une analogie aussi grande ne semble s'expliquer par aucune cause historique, géographique ou autre, et l'on ne peut y voir qu'une coincidence amenée peut-être par des besoins identiques.

Sur la valeur économique de ces coutumes des Flandres, on ne peut que citer, comme le fait Me Van Divoet lui-même, un passage de E. de Laveleye (2) qui leur décerne les éloges suivants :

« La coutume du Pachtersrecht est extrêmement utile dans un pays de terres maigres qui exigent une quantité d'engrais. Si le fermier n'avait à attendre aucune indemnité de ce chef, il négligerait la terre que son successeur trouverait complètement épuisée. Le Pachtersrecht serait utile partout ; en Flandre, il est indispensable. » (3)

L'appréciation de la valeur juridique des usages et la recherche d'un fondement pour les valider, suscitent dans l'œuvre de Me Van Divoet, des considérations d'un vif intérêt (4).

Tout d'abord, l'auteur considère l'ancienneté très grande des usages ; il mentionne la législation des Châtellenies au 17e siècle et estime que ces anciennes législations ont été abolies par le Code Napoléon. Mais les usages devaient persister en dépit du Code qui ne les avait remplacés par rien d'autre. Laurent, lui-même, avait à ce sujet cette phrase : « Le droit strict reçoit une modification quand les usages sont contraires ». Le Pachtersrecht des Flandres devait donc être appliqué malgré le Code Civil et les tribunaux belges en firent constamment état.

(1) Il est à noter que certaines améliorations foncières de faible importance se trouvent prises en considération dans des cantons de l'une et de l'autre de ces deux régions.

(2) Essai sur l'économie rurale de Belgique : Paris, 187.

(3) D'autant plus que la Belgique s'est vue appliquer, comme la France, le Code Napoléon et sa fameuse prescription concernant les lois et usages antérieurs à lui.

(4) Si la loi de 1942 n'était venue en France créer une ère légale nouvelle, il faudrait ici rapporter dans les détails la façon dont la jurisprudence belge appuya ses décisions, lorsqu'elle voulait accorder une indemnité de plus-value en l'absence de coutume la prescrivant. Elle avait pour cela la féconde notion de l'enrichissement sans cause, comme texte légal, elle se servit parfois de l'article 548 du Code Civil qui s'exprime ainsi : « Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par les tiers ». Me Van Dievoet voit au contraire de grandes possibilités dans l'article 1135, qui ouvre des horizons très vastes aux juges par ses termes très généraux : « Les conventions obligent non seulement à ce qui est exprimé, mais encore à toutes les suites ou l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature ».

CHAPITRE II

Difficultés juridiques en matière d'usages

SECTION I
LES CLAUSES DES BAUX

Avant de se demander comment les usages locaux bretons devaient être acceptés par la jurisprudence, il importe d'examiner d'assez près les différentes clauses qui sont rédigées dans les baux en vue d'y assurer l'application des usages ou d'y inclure diverses variantes.

Si l'on se rapporte aux baux actuellement en vigueur dans le Léon, on constate qu'il est assez rarement question des usages ; leur application est sous-entendue et ne mérite pas d'être mentionnée expressément. Toutefois, il est parfois référé de façon expresse aux usages et même indiqué en deux mots l'essentiel de ceux-ci. Ainsi, cette clause relevée dans le bail d'une ferme de la commune de Sainte-Sève :

« Les biens loués étant à la coutume du Léon, les preneurs seront remboursés à dire d'experts à leur sortie de leurs droits de fermier, sous déduction de tous manquements de valeur et de toute dégradation suivant l'usage du Léon, par les fermiers qui les remplaceront .» (1)

Dans le pays du Tréguier, les clauses des baux sont plus intéressants et se présentent sous des aspects différents dont le type le plus ordinaire paraît être celui-ci :

a) Un procès-verbal dressé à l'entrée relève l'état de la souche à ce moment.

Exemple :

1° Parc-Bras (2), terre labourable — 1 hect. 30, fossés au cerne ; le fossé du midi sous bois de 1 an, le reste sous bois de 3 ans.

(1) Dans les baux remontant au 18e siècle se trouvent des clauses qui font état. dans le Léon lui-même. d'une souche. La souche paraît donc avoir été le système ancien, qui, généralisé dans le Léon à la totalité de l'exploitation, ne méritait plus d'être précisée par écrit, aucun doute n'étant permis sur ce que devait comprendre le revenant-bon.

(2) Noms des champs, taillis, garennes.

Sur le plat : 1 hectare après froment
30 ares sous ajoncs
Une mauvaise barrière.
2°.....
X° 100 fagots
25 m3 de fumier
. 100 m3 de paille.

b) Le bail se référant à ce procès-verbal précise dans l'une de ses clauses :

« A la sortie dudit lieu, les parties se conformeront au renable dressé à telle date. Le bailleur paiera aux fermiers toute augmentation qui pourra être constatée et recevra d'eux toute diminution, le tout conformément aux cours qui seront pratiqués par les experts. »

Cette clause de renable que l'on peut considérer comme la plus normale, ne laisse place à aucun équivoque et garde sa valeur quelle que soit la fluctuation des prix. Une autre disposition plus sommaire, mais de valeur à peu près égale, peut être adoptée. Le bailleur exige dans les conditions, la restitution d'une souche énumérée globalement.

(Ex. : X hectares de trempes de céréales,
X hectares sous betteraves,
X m3 de paille ou de fumier,
X superficie de bois de tel ou tel âge.)

Les clauses concernant le renable deviennent tout à fait sommaires quand il est fait l'évaluation de la souche et non plus sa description. Un modèle courant de souche évaluée, avec en plus limitation du montant de l'indemnité, est le suivant :

« Il est reconnu qu'il existe sur les terres louées une souche appartenant au propriétaire consistant en trempes, suites de trempes, landes, bois de chauffage, tant sur le plat que sur talus et montant à la somme de 770 fr. A l'expiration de la jouissance, le preneur devra rendre cette même souche sous peine de suppléer au déficit et, en cas d'augmentation, on lui en tiendra compte jusqu'à concurrence de 900 fr. »

Si actuellement les parties préfèrent la simplicité de ces clauses avec évaluation du renable, il est possible qu'elles lui donnent des effets absolument normaux, à condition de bien préciser et prescrire une application rationnelle des barèmes. Ainsi une souche évaluée en 1930, devra être rendue en nature en 1939 d'après le barème de 1930. Si de cette manière un excédent est constaté, il devra cette fois être payé au cours du jour de la

sortie. Quant au système de limitation de l'indemnité à un certain chiffre préfixé, il semble qu'il doive disparaître complètement à l'avenir. Il présente en effet des restrictions aux droits des fermiers qui sont incompatibles avec les prescriptions de la loi du 15 Juillet 1942 (1).

Dans les baux des régions sud de la Bretagne, où se pratiquent les états des stus, les conventions précisent les quantités des pailles, foins, fumiers, qui devront être rendus à la sortie. On remarque toutefois deux intéressantes précautions prises par les bailleurs. L'une réduit éventuellement leur participation au paiement des excédents de stus :

« Toute augmentation sur les quantités des stus leur sera payée pour les 3/5 de leur valeur au cours du jour et toute diminution sera payée par eux au cours du jour, le tout à dire d'expert. »

L'autre prescrit que l'exploitation devra être rendue avec quelques cultures obligatoirement laissées par le fermier sortant et évite ainsi que l'assolement ne soit trop défavorable et que l'on ne dégarnisse les terres de tout ce qui sera nécessaire au fermier entrant. Mais le défaut de prise en considération de la valeur des trempes empêche de donner à ces clauses l'intérêt que présentaient les premières.

SECTION II
LES USAGES ET LA JURISPRUDENCE

Avant d'examiser la façon dont les usages locaux bretons et les conventions sur la plus-value ont été accueillis par la jurisprudence, il est utile de se reporter aux principes généraux admis sur la valeur légale des usages.

Sous-Section I
VALEUR JURIDIQUE DES USAGES

§ 1. — *Généralités*

L'usage (2) peut être défini : un ensemble de règles introduites par la pratique dans les mœurs et les traditions, sans avoir

(1) V. l'étude de la loi à cet égard. p. 19 et s.
(2) Voir : Aubry et Rau T.I.. p. 43 et 44 ; Rep. Général Aplph. du Droit Français.
V° Usages locaux ;
Pandectes Françaises V° Droit, N°s 288 et 289.

été officiellement transformées en loi. Parmi les usages qui subsistent à l'heure actuelle, diverses catégories peuvent être distinguées.

Tout d'abord, malgré l'article 7 de la loi du 30 Ventôse an XII, abrogeant en principe toutes les règles législatives coutumières antérieures au Code Civil, ce Code lui-même se trouva bientôt dans la nécessité de renvoyer aux usages pour des détails secondaires ou locaux, qu'il ne pouvait prendre en considération dans son texte. Ces usages ont alors une valeur légale par la volonté même du législateur.

D'autres usages au contraire (et ceux qui font l'objet de cette étude peuvent se ranger parmi eux), n'ont reçu aucune autorité officielle (1).

Toutefois, la valeur juridique des usages est officiellement reconnue par la loi du 4 Janvier 1924 qui en prescrit la codification par les chambres d'agriculture. Loi du 4 Janvier 1924 : « Les chambres d'Agriculture sont spécialement appelées par le Préfet : 1° grouper, coordonner, codifier les coutumes et usages locaux à caractère agricole, qui servent ordinairement de base aux décisions judiciaires. « Les usages codifiés seront soumis à l'approbation du Conseil Général ; un exemplaire sera déposé et conservé au secrétariat des mairies pour être donné en communication à ceux qui le requerront. » D.P. 1924, p. 348. *J.O.* du 4 Janvier 1924.

Le Code et les lois postérieures ne leur ont pas donné le rôle complémentaire qu'elles devaient jouer. Ces usages ont cependant une certaine autorité s'ils résultent d'une pratique constante, s'ils présentent de réels caractères juridiques et si surtout ils sont tolérés par le législateur. Un silence prolongé à leur égard permet en effet de croire qu'ils ne sont pas contraires à l'ordre public.

Le rôle juridique des usages est réellement important puisqu'ils sont appelés à interpréter la loi, à la compléter ou même à y suppléer. Ce rôle trouve comme limites les règles légales elles-mêmes qu'ils ne peuvent en aucun cas contracter. La jurisprudence s'est toujours maintenue dans ce sens et les décisions récentes s'expriment de la façon suivante à ce sujet :

« Si les tribunaux peuvent tenir compte d'un usage destiné à compléter ou à suppléer une législation incomplète ou absente,

(1) Lorsque les usages se réfèrent à des matières non englobées par le Code Civil, ils paraissent avoir une valeur supérieure à d'autres, du fait qu'ils n'ont pas été légalement abrogés par la loi de Ventôse an XII. Dans ces conditions, leur force obligatoire ancienne a dû se perpétuer en même temps que l'usage lui-même.

ils ne sauraient intervenir pour abroger ou modifier un texte précis. » Caen, 16 Avril 1924. G.P. 1924, 2.183.

« Si malgré l'abrogation de tous usages généraux ou locaux prononcés par l'article 7 de la loi du 30 Ventôse an XII, certains de ces usages conservent force de loi et si la tradition peut donner naissance à des règles obligatoires, c'est à la condition de ne pas heurter les principes impératifs du Code Civil ; en effet, destiné à compléter la loi et non à la réformer, l'usage ne peut en aucun cas la contrarier et prévaloir contre elle. » Laval, 27 Décembre 1933. G.P. 1934, 1.402.

La force obligatoire de ces usages non contraires à la loi mais non visés par elle, n'est pas absolue. Seule la loi s'applique et les usages ne peuvent en eux-mêmes servir à fonder un jugement (1). Ils ont cependant une autorité très grande, tout d'abord par leurs mérites propres, par leurs caractères d'ancienneté... mais aussi parce qu'ils sont l'expression de la volonté tacite ou expresse des parties qui en font usage dans leurs contrats, s'y réfèrent et en requièrent l'application.

La preuve des usages se fait en général de façon suffisamment aisée puisqu'ils n'ont de valeur que s'ils résultent d'une pratique constante dont on sera bien au courant dans la région. Quant aux codifications privées qui existent à leur égard, elles n'ont de valeur que si elles en reflètent fidèlement la teneur. Au sujet de la valeur des codifications d'usages locaux, on peut citer une décision du tribunal de paix de Perpignan en date du 3 Octobre 1924 (G.T. 9 Novembre 1924), s'exprimant en ces termes :

« Les recueils d'usages locaux n'ont pas l'autorité de ces codes parce qu'ils n'en ont pas l'authenticité, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ériger les usages à l'état de la loi, ni même de faire produire à ceux formulés par écrit, fut-ce même en vertu d'une loi ou d'un décret, plus de force et plus d'effets qu'aux usages non recueillis, les uns et les autres restant soumis aux transformations que le temps leur fait subir, et l'autorité qui s'attache seulement à un recueil d'usages peut toujours être combattue par l'allégation et la preuve d'un usage nouveau, substitué à l'usage ancien et écrit.

« Les usages recueillis et formulés dans un cahier, conservent toute leur mobilité pour des modifications et des transformations subséquentes, lesquelles sont soumises à l'appréciation souveraine des tribunaux. »

(1) De toute façon. la Cour de Cassation ne peut statuer à leur égard égard, étant donné qu'elle a pour rôle d'assurer la juste interprétation des lois (et au besoin des usages pris en considération par la loi).

§ 2. — *Valeur juridique des usages bretons*

La jurisprudence, il faut le préciser dès le début, est appelée assez rarement à statuer sur des difficultés nées de l'application des usages locaux (1). L'intervention la plus courante des tribunaux a lieu lorsqu'un désaccord se manifeste à propos du paiement à effectuer au profit du fermier sortant. Quand l'entente ne peut se faire sur la valeur du revenant-bon ou de la nouvelle souche et que les experts appelés sont d'avis contraire, la nomination d'un troisième expert revient souvent au choix du tribunal ou plus fréquemment encore au juge de Paix.

Conformément aux usages locaux, la jurisprudence (2) assure donc l'application de l'indemnité de plus-value dont elle reconnaît ainsi le principe, que celui-ci soit explicitement précisé dans les baux ou tacitement adopté conformément aux usages.

L'usage ainsi reconnu, a la force juridique d'une convention et il en tient lieu, sauf volonté explicite des parties. C'est un usage contractuel. Ce caractère apparaît avec évidence, en particulier dans le Tréguier, où des clauses des baux ne s'y réfèrent pas encore tacitement, mais en énonce l'essentiel. Valeur juridique supplétive des conventions, mais ayant une force égale à ces conventions quand elles font défaut, voilà le principe fermement adopté par les tribunaux saisis de la question.

C'est ainsi qu'un jugement du Tribunal de Morlaix, en date du 6 Mars 1923, précise bien la suprématie de l'usage sur tout autre mode de règlement de sortie fondé sur le droit commun. Un fermier entrant, après que le paiement des revenants-bons ait été effectué amiablement avec son prédécesseur, lui réclamait des dommages-intérêts pour un manquement quelconque dans l'état des lieux dont il venait de prendre possession. Le Tribunal refusa d'accepter la demande en dommages-intérêts dans les termes suivants :

« Attendu qu'un règlement de renable a été fait depuis la demande en dommages-intérêts entre les parties litigieuses ; que les demandeurs, après expertise contradictoire, ont même versé pour le revenant-bon, au défendeur, une somme de 1.550 francs

(1) Ou du moins les décisions comportant un intérêt juridique et non de pur fait sont assez peu fréquentes.

(2) Malheureusement l'étude de la jurisprudence locale est rendue extrêmement longue et difficile par la façon dont sont classées les décisions des tribunaux. Seul existe l'ordre chronologique et aucune table, avec répertoire, ne permet de juger rapidement de la teneur des jugements.

sans la moindre réserve ; que ce règlement amiable, conforme aux usages locaux, emporte extinction complète des griefs justifiant la demande en dommages-intérêts ;

« Qu'il y a donc lieu de rejeter la demande, motif pris de ce qu'il n'y a plus depuis le renable aucune relation de cause à effet possible entre l'existence d'un fait dommageable quelconque et l'étendue des dommages-intérêts... »

A bien d'autres reprises, les tribunaux de l'Ouest de la Bretagne ont été appelés à tenir compte des usages et à reconnaître les principes introduits par eux. Ainsi un autre jugement du Tribunal de Morlaix, en date du 22 Décembre 1923, est appelé à assurer l'intégrale restitution en nature d'une souche dont le fermier voulait faire exclure une certaine quantité de pailles...

En reconnaissant ainsi la valeur des usages locaux bretons sur la plus-value,la jurisprudence les considère comme le reflet de la volonté des individus.

Il est, en effet, à peu près équivalent d'interpréter une clause de bail et d'interpréter un usage bien établi et pris en considération tacitement par les intéressés.

Sous-Section II

CONSTATATION DE LA PLUS-VALUE

En cette matière, des différences très accentuées se rencontrent entre le Léon et le Tréguier.

A) Dans la première de ces régions, en effet, la constatation de la plus-value ne se fait pas directement : elle n'apparaît pas au premier examen. Il n'y a pas, en effet, de comparaison de deux états de ferme, mais établissement d'un seul état apparaissant comme un inventaire de ce que laisse le prédécesseur. (Ce reliquat existe matériellement ou est incorporé au sol ou aux bâtiments).

Le paiement des revenants-bons est, dans ces conditions, une espèce d'indemnité de reprise. Le fermier achète à son prédécesseur le bon état du sol, des bâtiments, l'accroissement des bois, de la fertilité, comme il pourrait acheter du matériel ou du bétail appartenant au fermier sortant.

L'analyse ce ce que peut être au point de vue juridique ce transfert de droits plus ou moins matériels, est intéressante à divers points de vue.

1° Y a-t-il là une vente par le fermier sortant ? Il apparaît de suite que ce que vendrait le premier de ces deux contractants serait une chose qui ne lui appartient pas. En effet, à qui appar-

tiennent en droit les améliorations ainsi transmises ? Au propriétaire. Il n'y a aucun doute sur ce point, à savoir que les améliorations sont devenues, au fur et à mesure qu'elles existaient, la propriété du bailleur, et cela par le jeu de l'accession. Tous les chefs de plus-value résultent de l'apport de main-d'œuvre, engrais, matériaux, qui deviennent immobiliers dès qu'ils sont mis en usage.

S'il n'y a pas vente d'objets matériels, il semble difficile de contester à cette opération le caractère d'une vente de droits. Depuis des temps reculés, les propriétaires ont accordé aux fermiers successifs le droit de réclamer des indemnités qui n'étaient primitivement dues qu'à eux. Dans ces conditions, le propriétaire peut-il être considéré comme garant du paiement par le nouveau fermier à son prédécesseur ? Garantie essentiellement théorique en tous cas, jamais un propriétaire n'acceptera de garantir effectivement le montant de revenants-bons. Garantie théorique, car il est bien convenu que l'entrée dans la ferme ne se fera qu'après le règlement du revenant-bon.

L'usage contractuel remplace encore une fois le contrat écrit ou la clause du bail pour assurer la réalité du paiement.

Cette opération, qu'est le règlement des revenants-bons, s'apparente donc à une vente ; vente de droits agréée par le propriétaire et avec, en quelque sorte, une subrogation tacite de sa part.

2° Peut-on faire un rapprochement entre la situation du fermier dans sa ferme et celle du propriétaire d'un fonds de commerce ? Si rien de légal n'a encore assuré au fermier une propriété culturale, l'institution n'en a pas moins été préconisée par beaucoup et elle a, c'est certain, des aspects intéressants. Peut-on voir dans le travail du fermier, dans les apports qu'il fait, la source d'éléments incorporels (ou incorporés !!) monnayables au même titre que ceux que le commerçant peut acquérir et vendre ? L'assimilation est un peu osée. Le droit au bail fait encore défaut et il reste malgré tout un des pivots de la propriété commerciale. Toutefois, si dans un temps que certains pensent assez prochain, une propriété culturale est instaurée en France, les éléments de la plus-value seront compris dans les droits du fermier et viendront se joindre à eux.

B) Dans le Tréguier, au contraire, il y a une constatation de la plus-value par comparaison des renables. A chaque sortie de ferme (ou du moins en principe) est fait le compte exact des améliorations de la souche, faisant apparaître les droits du fermier sortant.

L'indemnité qui est ainsi méritée, est règlée par le propriétaire et c'est la situation primitive et normale qui prime encore dans ces coutumes. En effet, ici, la question de la propriété des amélio-

rations est peu contestée. Le bailleur voit son droit, né de l'accession, se manifester au grand jour et ce droit lui confère par le fait de l'équité et de l'usage, l'obligation d'indemniser ces accroissements de son bien.

Situation beaucoup plus normale que la précédente, cet usage s'apparente bien plus à la loi de 1942. Mais il est aussi moins évolué et moins simple. Moins évolué, parce que la tendance générale pousse le propriétaire à se décharger de son obligation de verser l'indemnité et que le débiteur tout trouvé pour le remplacer, est le nouveau fermier. Moins simple aussi, car le rapport juridique entraîne souvent des contacts entre trois parties et qu'il est influencé par l'écoulement du temps modifiant le cours de la monnaie et des prix.

Sous-Section III

ÉVALUATION DE LA PLUS-VALUE

La question de l'évaluation de la plus-value relève du domaine de l'expertise et donc de la technique agricole. Mais, en cette matière, un certain nombre de difficultés, plus juridiques cette fois, s'élève du fait de la dépréciation de la monnaie. Des renables anciens ont été dressés; des clauses anciennes insérées dans les baux sont les pièces initiales à la base du règlement ; la dépréciation de la monnaie a rendu les évaluations anciennes complètement dérisoires (1).

Les difficultés sont le plus souvent résolues par les experts eux-mêmes et de la façon suivante : En présence d'une souche évaluée, servant de base à un règlement de sortie, ils cherchent si la souche ancienne se retrouve en nature et, s'il y a un excédent, ils l'attribuent au sortant en appliquant à son évaluation les cours du jour de la sortie. Une telle façon de faire, équilibrant les fluctuations des prix est, en général, acceptée par les bailleurs.

En cas de conflit, on pouvait se demander ce que déciderait la jurisprudence. Un jugement du Tribunal Civil de Brest, en date du 23 Mai 1929 (2) statue dans le sens des experts. Il donne en effet mission aux praticiens « d'évaluer quantitativement et suivant la valeur portée à la souche, les divers éléments du renable, la différence en plus ou en moins devant seule être évaluée au cours du jour.

(1) La présence de ces clauses anciennes est fréquente du fait de la négligence des notaires qui se contentent trop souvent de recopier les clauses primitives depuis longtemps innappliquées, ou encore du fait de la volonté des propriétaires peu désireux de régler des indemnités.

(2) Jugement rapporté dans la Thèse de Me Croissant, p. 44 et s.

Voilà la pratique admise lorsque le bail n'a pas prévu textuellement l'application des tarifs préfixés. Il arrive cependant que les baux prévoient pour le règlement de sortie, l'application des tarifs appliqués à l'entrée. Dans ces conditions, les experts se heurtent à des prescriptions formelles et c'est au Tribunal seul qu'incombe la charge de décider s'il sera fait une application stricte du texte ou si un assouplissement est possible. Dans un tel conflit, il semble que l'usage contractuel et surtout la pratique des experts, doivent céder le pas à la convention précise.

Et c'est en effet en ce sens que statuent le Tribunal de Châteaulin (1) et la Cour de Rennes (2). Il s'agissait en l'espèce d'un bail ancien, avec renable évalué à cette époque, évoqué au moment de la sortie de ferme. La clause qui s'est perpétuée dans les baux successifs prévoit que le règlement de sortie se fera sur la base des tarifs du renable ancien resté en vigueur. Le fermier sortant, en présence de cette clause, invoque la disproportion des prix et demande un rajustement des tarifs. Les décisions ont été extrêmement nettes et ont interprété strictement le contrat. Outre l'intangibilité de celui-ci, elles invoquent des arguments de fait qui se rencontrent presque toujours en pareille matière, à savoir que les cultivateurs, qui sont restés longtemps dans la ferme, ont ainsi profité de leurs travaux et de leurs avances. L'arrêt de Rennes considère que la fixité du fermage, calculé en argent, justifie une même fixité du barême.

De même, est assurée l'interprétation stricte des conventions du bail, lorsque celui-ci prévoyait une limitation dans l'augmentation de la valeur de la souche. Devant les termes très nets d'un bail limitant le boni éventuel à 400 francs, le Tribunal de Morlaix, en 1931, limita à ce chiffre les prétentions du fermier. Toutefois, comme le bailleur avait de lui-même proposé une majoration de la somme limite, ce fut un chiffre quadruple que fut en définitive arrêté le compte.

Une dernière remarque est à faire à propos de l'évaluation de la souche ; si les experts constatent la valeur de chaque fonds, cette division matérielle de leur travail n'a pas les conséquences juridiques analogues à celles que la loi de 1942 attache aux améliorations particulières de « chaque fonds » (3).

(2) Châteaulin, 1er juillet 1932 et 22 mars 1933.
(3) Rennes, 1re Ch., 18 juillet 1934. Rec. Rennes 1934, p. 418.
(3) Voir l'étude de la loi, p. 19 et s.

Sous-Section IV

COMPÉTENCE

Jusqu'à la loi du 4 Septembre 1943, la compétence des affaires de renable était répartie entre la juridiction cantonale et celle du tribunal civil. Comme d'une façon générale, la demande (Expertise...) est indéterminée, on se fondait sur le chiffre du fermage pour répartir les affaires, le tribunal étant saisi lorsque le montant du fermage excédait 4.500 francs.

Pour tous les cas où des clauses de baux étaient évoquées et qu'il s'agissait en définitive d'une interprétation des conventions, la compétence ne pouvait, conformément au droit commun, échoir qu'au tribunal lui-même.

La loi du 4 Septembre 1943 va modifier de fond en comble la compétence par la suppression des juridictions précédentes et leur remplacement par des organismes nouveaux. Si le fermage est inférieur à 4.500 francs, les affaires de renable ou revenant-bon seront confiées en conciliation à la Commission paritaire cantonale présidée par le Syndic, et pour le jugement à la Commission paritaire cantonale de juridiction, présidée par le juge de paix. Les affaires, autrefois, confiées au Tribunal, reviendront cette fois à la Commission paritaire d'arrondissement, après une procédure de conciliation, identique au premier cas.

Il semble que ces organismes agricoles et régionaux seront assez bien placés pour juger de ces questions simples, techniques, et de pur fait. Chaque cultivateur et, à plus forte raison, chaque futur membre des commissions, aura très suffisamment à l'esprit la pratique des usages locaux. Or, cette connaissance, les juges de paix l'acquièrent rapidement, mais il leur est nécessaire au moment de leur arrivée dans les cantons, dont ils ignorent les coutumes, de se documenter près de leurs greffiers ou des experts de la région.

A ces questions de compétence pourraient s'ajouter quelques détails sur la procédure, sur le règlement des frais d'expertise. Il n'y a cependant rien là qui soit digne d'être mentionné ; la procédure est celle du droit commun, les frais d'expertise sont répartis entre les deux intéressés à égalité et, enfin, lorsqu'il y a jugement du Tribunal, celui-ci prend soin de faire supporter les frais à ceux à qui il convient.

CHAPITRE III

Les usages et les lois de 1942 et 1943

La comparaison du droit commun français et des usages locaux bretons a été faite tout au long de cet ouvrage ; il ne reste plus qu'à en préciser une dernière fois les données. Mais les différences qui apparaissent entre les prescriptions légales et coutumières soulèvent un problème qu'il est impossible de négliger et sur lequel la jurisprudence bretonne sera appelée à statuer, à savoir la validité de ces usages depuis les textes nouveaux. Enfin, il y aura lieu de se demander si une réforme du droit commun dans le sens adopté par l'usage est possible, est désirable.

§ 1. — *Comparaison des usages et de l'article* 1776 *nouveau*

Par suite d'une différence d'origine, les prescriptions légales et coutumières possèdent une force juridique inégale. Nés des conventions, les usages se sont peu à peu imposés dans les régions où ils s'étaient élaborés ; ils suppléent à la volonté déficiente des parties, mais celles-ci peuvent y déroger. Or, il n'en est pas de même des prescriptions légales récemment établies ; elles s'imposent à tous les contractants et accordent aux fermiers les avantages minima que l'ordre public réclame ! De cette même idée découle aussi une différence d'aspect ; la loi se présente comme adoptant une notion juridique nouvelle : l'indemnité de plus-value, et réalise une réforme d'ensemble. Les usages n'ont pas cette prétention ; ils constatent la façon dont certains besoins ont reçu satisfaction ; aucune idée générale n'a présidé à leur élaboration.

La notion d'indemnisation pour améliorations culturales s'est aussi développée de façon bien différente, selon que l'on envisage l'évolution locale ou celle du droit commun. Dans un cas, en effet, c'est par d'infinies retouches successives, adoptées de part et d'autre, que se sont précisés les rapports des bailleurs et des fermiers. L'évolution du droit commun est, au contraire, une brusque réalisation, assurant au fermier certains droits. L'établisse-

ment de cette notion se présentant avec des caractéristiques si diverses, si opposées même, il ne faut pas s'étonner que son étendue ait été différente dans l'un et l'autre cas.

Alors que la loi de 1942 n'alloue au fermier que la moitié de la plus-value conférée à un fonds (à condition que celui-ci ait reçu un accroissement de valeur de plus du quart) ; que celle de 1943 doit compléter la première en accordant au fermier qui n'a pas fait l'état des lieux, le remboursement de certains frais, les usages se montrent bien plus évolués et plus larges dans leur indemnisation. Sans déclaration de principe, ils accordent, en effet, la totalité de la plus-value, si minime soit-elle, en laissant aux experts le soin de la mesurer.

Cette attitude opposée vient de ce que la loi n'a pas voulu porter un coup trop rude aux intérêts des bailleurs, en leur faisant supporter la charge de l'indemnité. Cette situation ne se présente pas en Bretagne, où il n'y avait eu qu'une longue et insensible évolution (à la suite de laquelle le bailleur se trouve même déchargé de l'indemnité mise au compte du preneur : usages du Léon).

Ces différences importantes n'en laissent pas moins subsister des analogies surtout sensibles, si lon s'en tient aux usages (moins évolués) du Tréguier, comme base de comparaison. L'indemnité s'apprécie, en effet, grâce aux états de ferme à l'entrée et à la sortie ; elle en est la différence calculée par les experts au cours du jour de la sortie.

En l'état actuel du droit, c'est donc surtout une différence tenant à l'étendue de l'indemnisation qui sépare le droit commun français des usages bretons. Toutefois, en ce qui concerne le Léon, l'existence d'un nouveau débiteur de la plus-value donne, à la matière, un aspect assez spécial. Cette solution apparaît comme plus évoluée que celle du Tréguier, mais, à vrai dire, cette étape finale de l'évolution n'est pas nécessaire pour que le but visé (à savoir l'accroissement de la production agricole), soit atteint.

§ 2. — *Validité des usages depuis la loi de* 1942

Les conventions et les usages règnaient, incontestés, dans les régions de Basse-Bretagne, avant la loi de 1942. Le droit commun de la France, insuffisant partout ailleurs, avait ici été suppléé par des coutumes qui pouvaient d'autant mieux s'épanouir qu'aucune prescription légale ne pouvait entraver leur existence et leur développement.

Maintenant que le législateur a fait œuvre créatrice en ce domaine, il faut se demander dans quelle mesure subsiste les usages, de quelle façon leur coexistence avec la loi nouvelle peut être envisagée.

Suivant les principes généraux rappelés précédemment (1), il est certain que les prescriptions des usages doivent disparaître lorsqu'elles sont contraires à un texte légal.

La loi du 15 Juillet 1942, prévoyant pour les améliorations culturales une indemnité égale à la moitié de la plus-value, les usages bretons se trouvent être, d'une façon générale, plus larges dans leur attribution d'indemnité. Les dispositions nouvelles intéressent, est-il précisé, l'ordre public. Or, l'ordre public ne se trouve certainement pas le moindrement contrarié par une augmentation des droits des fermiers. La création de l'indemnité de plus-value est une création favorable aux fermiers (2). Ce que le législateur pouvait craindre, c'était une opposition des bailleurs et c'est dans ce but qu'il déclarait que l'ordre public était intéressé à l'application immédiate de l'indemnité de plus-value. Il n'apparaît pas, d'après ces simples constatations, que les usages bretons doivent le moindrement disparaître ou être restreints. La loi de 1942 se présentant comme un minimum (que l'on n'hésite pas à étendre légèrement par la suite au moyen de la loi du 4 Septembre 1943), il est loisible de dépasser ce minimum par la convention ou par la mise en application des usages.

Cependant, sur quelques points de détail, des incompatibilités de l'usage avec la loi se manifestent. Il en est ainsi, lorsqu'une limitation à l'indemnité de sortie est prévue au contrat. Les clauses assez nombreuses par lesquelles le bailleur s'engage à récompenser la plus-value dans la limite de X fr. (3), présentent une incompatibilité certaine avec l'indemnisation nouvelle, pour laquelle aucun minimum n'est prévu ; il se peut fort bien que le chiffre limite fixé par les clauses soit inférieur à la moitié de la plus-value attribuée par la loi et, dans ces conditions, l'ordre public est intéresé à leur annulation.

Par ailleurs, si (ce qui est possible en Bretagne), la souche ne comprend pas l'intégralité des terres affermées, elle cesse de rester légalement valable. La plus-value nouvelle est attribuée pour l'augmentation de valeur de « chaque fonds ». Or, l'exclusion de quel-

(1) V. *supra* pages 52 et s.
(2) Conf. : Rapport au Chef de l'Etat sur la loi de 1942 ; Loi du 9 février 1943 prolongeant le délai de 6 mois prévu par la loi de 1942 « établissant *en faveur* du fermier l'indemnité de plus-value ».
(3) Voir ci-dessus, p. 51 et s.

ques parcelles rendra impossible l'attribution de la récompense pour les terres exclues de la souche. Pour être légalement valable, l'usage devra donc comprendre dans le calcul de la souche, la totalité des biens affermés (1).

Une dernière difficulté, importante en apparence, semble découler dans l'usage du Léon, du fait que le débiteur de l'indemnité est, non pas le propriétaire, mais le fermier entrant. Cependant, une telle façon d'opérer peut être maintenue, si l'on se réfère, une fois de plus, au but envisagé par la loi de 1942. Orientée dans un sens favorable au fermier, encourageant son effort pour assurer une production maximum, la loi doit être interprétée d'une façon assez large en ce qui concerne ses détails d'application. Si le nouvel article 1776 choisit pour débiteur le propriétaire, c'est une solution logique, très admissible. Mais, est-ce à dire qu'il soit le débiteur forcé de cette charge nouvelle ? Il ne semble pas que l'ordre public et l'intérêt général réclament absolument une telle solution et un changement, consenti par tous, du débiteur de l'indemnité, ne doit avoir qu'une importance secondaire (2).

D'une façon générale, il faudra décider si les conventions plus favorables que la loi pour le fermier, seront applicables à l'avenir. Il semble bien que l'on puisse, en effet, admettre cette solution de principe et, en conséquence, laisser les parties tenir compte de la plus-value supérieure à la moitié de l'augmentation de valeur, écarter la nécessité d'une plus-value supérieure à un quart.

Les parties devront-elles, tout au moins, insérer expressément dans les baux toutes leurs conventions inspirées par l'usage, ou pourront-elles se contenter de s'y référer ? Etant donné la qualification « d'usages contractuels », qui a pu être conférée à ces coutumes du Léon et du Tréguier (3), on peut penser qu'il est inutile de répéter ce que prévoit l'usage, celui-ci ayant force de convention et se présentant avec suffisamment de clarté et de précision pour qu'il n'y ait de doute sur sa teneur.

(1) Et c'est ce qui est, en effet, le plus ordinairement pratiqué.
(2) Il est peu douteux que la jurisprudence locale bretonne ait sous peu à statuer sur les problèmes qui sont ici évoqués.
(2) Voir ci-dessus, pages
(3) Voir ci-dessus. pages 56 et s.

§ 3. — *Réforme éventuelle du droit commun dans le sens des usages*

La valeur des usages ayant été précisée (1), il reste à savoir si une réforme du droit commun dans le sens adopté par les usages est possible ; si, une telle réforme est souhaitable.

Compléter les dispositions des lois de 1942 et 1943 et s'avancer ainsi plus loin dans l'établissement d'une indemnité de plus-value, serait extrêmement aisé. Deux modifications, qui pourraient être faites séparément et successivement, réaliseraient, dans le droit, comme un état de chose à peu près semblable à celui qui existe dans le Tréguier :

1° Suppression de la restriction légale concernant la nécessité d'un accroissement de valeur de un quart par « fonds » amélioré. Cette existence légale est injustifiée et ne se trouve en aucune façon dans les usages bretons, où l'on fait toute confiance aux experts pour savoir s'il y a eu plus-value appréciable et digne de rémunération. Confiance exagérée, dira-t-on ? Il ne faut pas oublier que ces techniciens se contrôlent les uns par les autres, et surtout que la juridiction des tribunaux garantit les intérêts des parties.

2° Extension de la plus-value à la totalité des améliorations et non à la moitié seulement. La pratique dira bientôt quelles auront été les réactions des bailleurs devant le texte nouveau. Si la réforme actuelle est adoptée sans difficultés sérieuses, il n'y a pas de raison de rester plus longtemps à cette demi-mesure, qui ne satisfait totalement ni les fermiers, ni la logique ! Reconnaître, en effet, l'existence d'un droit et n'accorder cependant que la moitié des avantages qu'il confère, ne peut être considéré comme une solution définitive !

Ces deux réformes ainsi proposées, d'une réalisation très aisée, mettraient le droit commun français au niveau des usages du Tréguier. Pousser plus loin l'évolution et en arriver aux usages du Léon, serait prématuré et ne devrait se faire (si le besoin s'en fait sentir), qu'après une longue période pasée au stade précédent, qui suffit d'ailleurs à donner complète satisfaction aux intérêts et aux besoins que le législateur avait en vue au moment où il réalisait la réforme du 15 Juillet 1942.

Quels seraient les résultats pratiques d'une telle réforme ? Elle aurait tout d'abord le mérite d'instaurer une solution tranchée, complète ; elle permettrait une expérience d'une portée maximum, réellement efficace par conséquent.

(3) V. *supra* p. 45 et s.

Malheureusement, les résultats d'une telle expérience réalisée d'un seul coup, ne peuvent être évalués que bien difficilement ! Si la France a montré ce qui résulte d'une absence de toute indemnité de plus-value ; si la Bretagne révèle son état agricole après une longue application de cette notion, les améliorations résultant d'un brusque changement en la matière n'ont pas été précisées. Or, il ne faut pas oublier que la rémunération des améliorations culturales n'est qu'un encouragement, qu'elle ne s'adresse donc qu'à l'élite des cultivateurs; à ceux qui veulent sortir d'une routine dont la majorité se contente trop souvent ! Cet encouragement total à accorder au fermier est cependant une vraie nécessité. Il l'est tout aussi bien dans des temps normaux que pendant cette période actuelle, où l'intérêt général exige l'accroissement maximum de la production agricole. En se rappelant l'exemple de la Basse-Bretagne, en se souvenant des projets de loi discutés au cours des années précédant la guerre, on peut souhaiter que la loi de 1942 ne soit qu'une étape dans l'évolution de cette notion de la plus-value, qui est certainement digne de se voir reconnue et appliquée dans son entier.

CONCLUSION

L'étude des usages bretons fait apparaître un droit coutumier de nature contractuelle, qui régit de façon complète la question de l'indemnisation pour améliorations culturales. Ce droit, d'une valeur pratique incontestable, représente deux stades de l'évolution. La loi du 15 Juillet 1942, créant une législation en la matière pour le pays tout entier, se présente avec des caractéristiques qui la mettent en retard sur les deux types bretons de rémunération de la plus-value. Etape elle-même, dans l'évolution à venir, cette loi doit donc tenir compte des enseignements apportés par ces usages contractuels. Adopter tout d'abord les principes du Tréguier, c'est-à-dire admettre une rémunération totale de la plus-value, apparaissant par la comparaison des éléments de la souche, voilà le premier stade à atteindre ; par la suite, autoriser l'imitation des usages du Léon serait rendre possible la seconde étape de l'évolution, moins nécessaire, celle-ci, que la première.

De toute façon, il semble que, dans le pays tout entier, il y aurait intérêt, pour l'application de la loi nouvelle, à s'inspirer des méthodes, de l'organisation des experts bretons, qui résolvent amiablement la presque totalité des conflits.

L'exemple de la Bretagne, comme ceux du Nord et de la Belgique, doit inciter le législateur à ne pas craindre de réaliser une réforme plus complète que celle de la loi de 1942. Cette loi paraissait avoir été influencée par le souci de protéger le bailleur contre des indemnités par trop fortes. L'extension de la pratique du Léon écarterait complètement cette crainte et reporterait sur le fermier entrant une charge qu'il accepterait, d'autant mieux qu'elle lui assurerait l'entrée dans une exploitation en plein rapport, avec la perspective de recouvrer lui-même ses avances à la sortie.

Vu :

Le Président de la Thèse,

Ed. de SAINT SAUVEUR.

Vu : *Le Doyen,*

Roger LENOAN.

Vu et permis d'imprimer :

Rennes, le 11 Novembre 1943,

Pr le Recteur de l'Académie de Rennes,

Roger LENOAN.

BIBLIOGRAPHIE

I. — OUVRAGES GÉNÉRAUX

Aubry et Rau, Bartin : Cours de Droit Civil, Tome 9, 5e édition.

Colin et Capitant : Cours de Droit Civil, Tome II.

Josserand : Cours de Droit Civil positif français, Tome II.

Laurent : Principes de Droit Civil, Tome 25.

Planiol et Ripert : Traité de Droit Civil, Tome 10, par M. Nast.

OUVRAGES, ARTICLES CONCERNANT L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

Baudin. — L'indemnité de plus-value en faveur du fermier. Commentaire de la loi du 15 Juillet 1942. Sem. Jurid., 13 Décembre 1942. Doctrine, page 280.

Chavée. — Propriétaires et fermiers en Angleterre, 1903.

Croissant. — L'indemnité de plus-value au fermier sortant. Thèse, Paris 1930.

Debouvray. — Etude juridique sur le mauvais gré. Thèse 1899.

Deloffre. — Indemnité de plus-value au fermier sortant. Thèse, Paris 1897.

Divoet. — Un droit coutumier remarquable. L'indemnité due au fermier sortant, en Belgique. Revue Trimestrielle de Droit Civil 1914, n° 2.

Esmein. — Les indemnités dues au fermier sortant, loi du 15 Juillet 1942. Gazette du Palais des 3-6-10, Novembre 1942.

Grandeau. — La loi anglaise et l'indemnité au fermier sortant, 1887.

Lefort. — La condition de la propriété dans le Nord de la France. Le droit au marché. Paris, 1892.

Lerebourg-Pigeonnière. — Revue Trimestrielle de Droit Civil 1903, p. 725 et s.

Mabille de Poncheville. — L'indemnité de plus-value au fermier sortant. Thèse, Lille 1900.

III. — OUVRAGES ET DOCUMENTS SUR LES USAGES LOCAUX

Aulanier et Habasque : Usages et règlements locaux ayant force de loi dans le département des Côtes-du-Nord : Saint-Brieuc 1846.

Codification des usages locaux du département des Côtes-du-Nord : Les Presses Bretonnes, Saint-Brieuc 1939.

Codification des coutumes et usages locaux à caractère agricole, en vigueur dans le département du Finistère : Editions de la Presse Libérale, Brest 1936.

Réponses aux questionnaires adressés pour l'élaboration de cet ouvrage : Archives de l'Union Régionale corporative agricole du Finistère et des Côtes-du-Nord, Landerneau.

Limon. — Usages et règlements locaux en vigueur dans le département du Finistère, 1852.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction 7

TITRE I

Droit commun français

Chapitre I. — *Jurisprudence* 13

Chapitre II. — *Projets de loi* 17

Chapitre III. — *La loi du* 15 *Juillet* 1942 19
Section I. — Améliorations de bonne culture 21
Section II. — Mesures concernant l'application 23

Chapitre IV. — *Loi du* 4 *Septembre* 1943 25
Paragraphe I. — Combinaison des deux lois 25
Paragraphe II. — But de la loi 26

TITRE II

Les usages bretons sur la plus-value

Chapitre I. — *Exposé des usages* 34
Section I. — Coutumes du Léon 34
Section II. — Coutumes du Tréguier 39
Section III. — Autres coutumes 44
Section IV. — Valeur pratique et économique des usages 45
Section V. — Comparaison avec les coutumes du Nord et de la Belgique 47

Chapitre II. — *Difficultés juridiques en matière d'usage* 50
Section I. — Les clauses des baux 50
Section II. — Les usages et la jurisprudence 52
Sous-Section I. — Valeur juridique des usages 52
Paragraphe I. — Généralités 52
Paragraphe II.— Valeur juridique des usages bretons 55

Sous-Section II. — Constatation de la plus-value.... 56
Sous-Section III. — Evaluation de la plus-value..... 58
Sous-Section IV. — Compétence 60

Chapitre III. — *Les usages et les lois de* 1942 *et* 1943..... 61
Paragraphe I. — Comparaison des usages et de l'article 1776 nouveau 61
Paragraphe II. — Validité des usages depuis la loi de 1942 62
Paragraphe III. — Réforme éventuelle du droit commun dans le sens des usages..... 65

Conclusion 67

Bibliographie 69